

Copropriété

| ÉTÉ 2021 |



Copropriété+

Copropriété+ traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au www.condomarketing.ca et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) ainsi qu'aux membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Anabelle Poissant, Sinopé Technologies

André Morin, Morin Consultant et Associés

Anthony Malorni, Basco Portes et Fenêtres

Cloé Chartrand-Marcil, Arboplus

David Martellino, ACQ

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe HydroSolution

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Gabriel Marcu, Condo Groupe Conseil S.E.N.C.

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDélect

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Hussein Rida, Propty

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jean-Hugues LaBrègue, NOWA 360

Jean Lamothe, Immoval Évaluation Immobilière

Jean Massé, SIJM

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jessica McGee, Services Paysagers Dominique Filion

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Linda Collin, Laguë Varie Verreault & Associés

Mathieu Verronneau, Master Builders Solutions Canada et Watson Bowman Acme

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Roberto Pisani, ACQ

Stéphane Gagnon, Into

Vincent Soulière, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Azoulay, Azran Avocats

Me Ludovic Le Draoulec, De Grandprés Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Copropriété+ est publié tous les trimestres. Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui en sont responsables.

La copie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

**Copropriété + est une publication de
Communication CondoMarketing.**

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062

Sommaire



Mot de l'éditeur	4
ACQ résidentiel - Garantir la qualité	5-6
Financement des travaux majeurs	7 à 10
Vente d'un condo : l'attestation du syndicat et les documents et informations destinés aux promettants-acheteurs	11 à 14
Les 10 erreurs du conseil d'administration les plus fréquentes en copropriété divisée	16 à 18
Guide pratique pour l'administrateur de copropriété	20-21
Les avantages de tenir votre assemblée générale annuelle (AGA) en ligne	23 à 25
Comment réduire sa consommation d'eau ?	27
BFL Canada - Aperçu des marchés - Février 2021	28 à 31
Est-ce que le fonds de prévoyance de votre syndicat est en bonne santé financière ?	33-34
Déclaration de copropriété : clauses inopérantes, soumises à la loi nouvelle ou réputées non écrites	37 à 40
Le rôle d'un expert en sinistre	42
Les fondations de béton au début du XX ^e siècle, comment les isoler ?	44
Dégâts d'eau : un risque bien réel	46-47
Une copropriété sans conseil d'administration	49 à 51
Comment gérer les dépassements de coûts ?	53-54
Les peintures contenant du plomb	56-57
Colloque annuel de la copropriété – édition 2021 :	58
Formations de l'ICQ	59 à 61
Lavage des vitres extérieures en toute sécurité	63-64
Les besoins en soins aux arbres les plus fréquents	66 à 68
CondoConseils, les avantages d'être membre	71-72
La chaîne d'infection et les milieux partagés	74-75
Assèchement des sols et mouvements des bâtiments	77-78
Accidents de travail - Expériences de vie	80
Améliorer l'éclairage et sécurité dans votre stationnement sans ajouter de luminaire !	82 à 84
L'importance de faire appel à un consultant en ascenseurs ...	86-87
L'agriculture urbaine chez vous	89-90

Québec resserre encore une fois les règlements en lien avec les piscines	92
Pourquoi restaurer les fenêtres ? Le recyclage, vraiment !	94
Éco Sinopé génère des économies records	95-96
Construire pour durer - entretenir pour durer	98 à 103
Travaux en accès sur cordes – Vue d'ensemble	105
Portes et fenêtres : quand faut-il agir ?	106-107
Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété	109
Les toitures ne sont pas éternelles	111-112
L'entretien ! La clé pour prolonger la durée de vie de vos portes de garage	114
Prévention des dégâts d'eau : par où commencer ?	116-117
The chain of infection and shared living environments	119-120
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	122 à 124
CondoRéseau - Site Internet sécurisé gratuit	126
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	127-128
Conseillers juridiques	129 à 132
Copropriété Roccabella (Montréal)	134 à 137
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	138 à 155



Mot de l'éditeur

Nous venons tout juste de terminer la première moitié de l'année 2021. Au cours de cette période, CondoMarketing et la Fédération des copropriétaires du Québec ont fait le maximum afin de vous présenter des formations et des magazines de grande qualité. Nous avons réussi à rejoindre par visioconférences plusieurs centaines de membres afin de les aider à améliorer leurs connaissances et compétences.

COLLOQUE ANNUEL SAMEDI LE 16 OCTOBRE 2021

Notre colloque annuel se tiendra le 16 octobre prochain de 9h00 à 12h00 par visioconférence. Nous aurons alors le plaisir de recevoir l'avocat émérite Me Yves Papineau et son équipe. Ils viendront nous présenter en primeur la 3^e édition du Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées de copropriétaires. Me Papineau présentera les points saillants de cet important ouvrage et il partagera sa vaste expérience et ses recommandations avec les administrateurs de syndicats de copropriété afin que leurs AGA se tiennent dans la légalité et l'harmonie.

PROCHAINS COURS DE FORMATION (AUTOMNE 2021)

À la demande générale, nous continuons de bonifier notre programme de cours de formation et, à cet égard, nous vous invitons à vous inscrire gratuitement, et ce dès maintenant, afin de continuer à parfaire vos connaissances générales pour bien administrer votre copropriété. Pour ce faire, consulter le site ExpoCondo.ca.

PROJET DE RÉGLEMENTATION ENCADRANT LA COPROPRIÉTÉ DIVISE AU QUÉBEC (LOI 16)

Votre fédération a participé aux deux rencontres portant sur l'élaboration d'un projet de réglementation encadrant la copropriété divise au Québec. L'adoption de ce nouveau règlement aura des impacts majeurs pour l'ensemble des copropriétés québécoises. Il est donc évident que prochaines éditions du magazine **Copropriété+** veilleront à vous tenir informés afin de vous accompagner à évaluer les coûts monétaires importants que ces changements législatifs auront sur le portefeuille de chacun des copropriétaires de vos syndicats de copropriété.

VISION 2022

Comme vous, nous sommes heureux d'assister au déconfinement de toutes les régions de la province. Nous espérons sincèrement que nous serons en mesure de nous revoir en chair et en os l'an prochain! Nous avons donc déjà débuté les démarches pour réserver des salles pour vous accueillir plus nombreux que jamais et nous sommes très excités de vous annoncer ces dates quelque part à l'automne prochain.

Bon été!



Guy Thouin
Éditeur
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION
CondoMARKETING



Les experts techniques de l'ACQ Résidentiel accompagnent les entrepreneurs et veillent à la qualité de construction.

Référence incontournable dans le domaine de la construction résidentielle depuis plus de 25 ans, l'ACQ Résidentiel a bâti sa réputation grâce à son expertise dans le contrôle de qualité des bâtiments et à ses produits de garantie. Les copropriétaires et gestionnaires de copropriété peuvent compter sur un partenaire compétent pour les accompagner dans la gestion des travaux d'entretien et de rénovation d'immeubles.

À titre de filiale résidentielle de l'Association de la construction du Québec (ACQ), notre mission est d'accompagner les entrepreneurs résidentiels à maintenir des standards de construction de haut niveau afin d'assurer la protection des consommateurs. Au fil des années, l'offre de produits et services s'est étendue sur plusieurs segments de marchés tels que la construction de condos neufs en hauteur, la transformation d'immeubles en copropriété, les projets de rénovations de petites et grandes envergures ainsi que le marché de la revente de propriété.

Avec l'entrée en vigueur de la loi 16 et la mise en place de certaines dispositions entourant la gestion et l'entretien des copropriétés au Québec, l'ACQ Résidentiel devient un atout majeur pour les copropriétaires et les gestionnaires de copropriété.

LOI 16 ET TRAVAUX D'ENTRETIEN

Tandis que le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance permettent de planifier et d'estimer les coûts reliés aux travaux de maintenance des immeubles, la contribution de l'ACQ Résidentiel entre en scène au moment où les travaux de rénovation doivent être effectués. Avec sa garantie Qualité Rénovation, l'ACQ Résidentiel offre aux copropriétaires et aux gestionnaires de copropriétés une tranquillité d'esprit en garantissant la qualité des travaux effectués par les entrepreneurs. Comme la valeur des travaux est souvent considérable, l'importance d'avoir une garantie de qualité devient primordiale.

« Nous veillons pour vous au respect des normes de construction afin de protéger votre investissement. Avec notre expertise en construction et en contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel est le partenaire de choix pour tous les projets de rénovation visant les copropriétés au Québec ! », précise M. David Martellino, directeur général de l'ACQ Résidentiel.

UNE GARANTIE DE QUALITÉ UNIQUE

Pour obtenir notre garantie, tous les entrepreneurs sont soumis à un processus de sélection selon des critères financiers, juridiques, techniques et historiques. Une démarche sérieuse qui donne aux

copropriétaires l'assurance de faire affaire avec un entrepreneur fiable et compétent pour la réalisation des travaux. Une fois le contrat de rénovation octroyé, les experts techniques de l'ACQ Résidentiel accompagnent l'entrepreneur tout au long du projet et selon l'ampleur des travaux, peuvent effectuer des inspections de qualité en chantier. Ces nombreuses inspections permettent à la fois de veiller au bon déroulement des travaux et d'assurer le respect des normes de construction afin d'offrir un gage de qualité aux copropriétaires. Les gestionnaires de copropriétés peuvent



quant à eux compter sur un partenaire neutre et objectif pour les accompagner dans la gestion des travaux. À noter que toutes les inspections sont documentées et permettent de bonifier le carnet d'entretien en recensant les travaux effectués sur l'immeuble et de présenter les détails techniques de ceux-ci. Les rapports d'inspection peuvent également servir d'outil de référence lors d'une transaction de revente.

UN INVESTISSEMENT PROTÉGÉ

En choisissant la garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel, les copropriétaires bénéficient d'une protection complète qui comprend :

- ✓ Une protection sur les acomptes versés;
- ✓ Des inspections et un suivi en chantier aux étapes clés des travaux;
- ✓ Une attestation de parachèvement des travaux;
- ✓ Une protection contre les défauts apparents;
- ✓ Une protection contre les vices cachés et les vices de construction;
- ✓ Un service de conciliation gratuit en cas de réclamation;
- ✓ L'exécution des travaux non complétés ou à corriger en cas de défaut de l'entrepreneur;
- ✓ Une garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir.

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Notre rôle ne se limite pas à la garantie de qualité, mais se poursuit également une fois les travaux complétés. Malgré les meilleures expertises en chantier, nous savons qu'une situation indésirable peut survenir. Dans un tel cas, notre service après-vente est mis à votre disposition pour évaluer la demande de réclamation et assurer les travaux correctifs à effectuer, le cas échéant. Notre équipe de conciliateur expérimenté assure une prise en charge

rapide de votre dossier et procède aux suivis nécessaires auprès de l'entrepreneur pour assurer votre satisfaction. « *Nous déployons tous les efforts nécessaires pour assurer la qualité des travaux, mais dans le cas d'une réclamation, notre rôle est aussi de contribuer à la résolution rapide et harmonieuse de la situation entre les parties* », détaille M. Martellino.

UN PARTENAIRE INCONTOURNABLE

L'ACQ Résidentiel est reconnue pour son leadership et son engagement à soutenir l'industrie de la construction et de la rénovation résidentielle afin de maintenir des normes de qualité élevées et aider les entrepreneurs à être les meilleurs constructeurs au Québec. Pour ce faire, nous protégeons l'investissement des copropriétaires en garantissant la qualité des travaux enregistrés à nos garanties. L'ACQ Résidentiel est donc une alliée incontournable pour tous les copropriétaires et gestionnaires de copropriétés qui souhaitent effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation à leurs immeubles.



À gauche : Roberto Pisani, directeur développement de marchés pour la garantie Qualité Rénovation.
À droite : David Martellino, directeur général de l'ACQ Résidentiel

Informez-vous sur notre garantie avant d'entreprendre des travaux sur votre copropriété !

1 800 956-7526 | residentiel@acq.org | acqresidentiel.ca



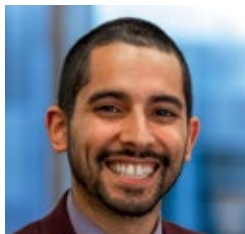
**BANQUE
NATIONALE**



Webinaire **Soirée du CONDO** du 17 mars 2021

**Programme exclusif dédié aux syndicats de copropriété !
Des solutions adaptées à vos besoins.**

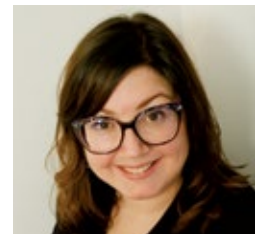
- > Offre transactionnelle
- > Offre financement des grands travaux (Construction et rénovation)
- > Offre investissement



> **Pierre-Marc Rivard**
Directeur de compte commercial –
Développement des affaires,
Banque Nationale



> **Paul-Michael De Petrillo**
CPA-Auditeur, conseiller en placement
associé, Financière Banque Nationale –
Gestion de patrimoine



> **Emmanuelle Turcot**
Directrice Trésorerie,
Banque Nationale

Visionnez la vidéo du webinaire ICI !

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise

Syndicat de copropriété

– Financement des travaux majeurs

L'organisation des finances est l'un des dossiers les plus importants d'un syndicat de copropriété et il vient avec son lot de défis. C'est encore plus vrai quand, malgré une bonne planification, des travaux majeurs et non planifiés doivent être faits. Que ce soit à cause de dommages précoces à une partie commune ou encore pour répondre à des normes de sécurité, ces travaux pourraient nécessiter du financement. Voici quelques conseils pour l'obtenir.

4 façons de financer vos grands travaux

1 • Épargnez collectivement

Combien versez-vous dans votre fonds de prévoyance? Vos cotisations mensuelles sont-elles suffisantes et adaptées à votre copropriété pour couvrir vos travaux futurs ou imprévus?

Pour ne pas être pris au dépourvu, faciliter les prises de décisions ainsi que la réalisation des travaux requis, investissez judicieusement l'épargne de la copropriété.

2 • Échelonnez le projet

Vos travaux peuvent-ils être divisés et échelonnés sur plusieurs phases?

Si oui, cette solution vous permettra de planifier vos dépenses et de déboursier les fonds nécessaires au fur et à mesure sans nécessairement faire appel à une cotisation spéciale et sans avoir à emprunter.

Grands travaux

En cas d'insuffisance de fonds, généralement 3 options s'offrent au syndicat :



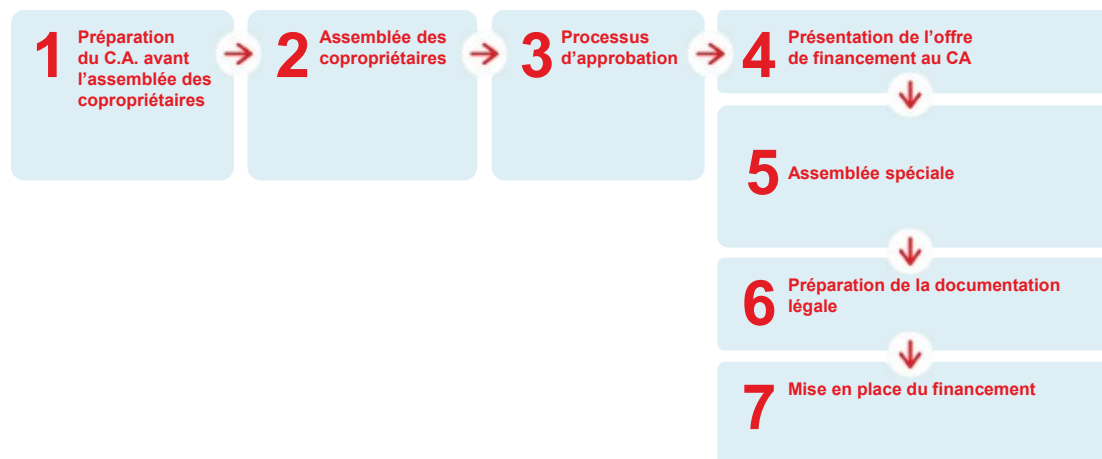
3 • Votez une cotisation spéciale

Dans le cas où votre fonds de prévoyance aurait été sous-évalué ou qu'il ne suffirait pas à couvrir des dépenses imprévues, les copropriétaires peuvent décider de voter une cotisation spéciale pour financer leurs travaux.

Chacun des copropriétaires devra alors déboursé un montant, tel que la déclaration de copropriété le prescrit. Cette cotisation peut provenir d'une épargne personnelle ou bien d'un financement individuel.

Bien que tous les copropriétaires puissent s'entendre sur cette solution, elle peut aussi amener certains défis. En effet, tout le monde n'a pas la même maturité financière ce qui peut rendre la collecte des cotisations spéciales plus délicate et potentiellement retarder le début des travaux.

Séquencement d'une transaction



4 • Empruntez en copropriété

Vos travaux peuvent aussi être financés par un prêt bancaire commercial via le syndicat de copropriété.

Cette solution présente trois avantages de taille :

1. Elle permet au syndicat d'obtenir des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.
2. Tous les travaux peuvent être complétés en une seule phase et les copropriétaires profiteront des améliorations du bâtiment en même temps.
3. Ce type de financement offre aux copropriétaires la possibilité d'étaler leur effort financier dans le temps, ce qui rend le coût des travaux plus facile à supporter.

En revanche, le syndicat de copropriété doit prendre en compte les intérêts du prêt bancaire qui s'additionnent au coût réel des travaux.

Structure de financement



- > Type de copropriété admissible :
Divise uniquement
- > Jusqu'à 100 % du projet de rénovation
(max 10 % de la valeur de l'immeuble inscrit
sur la police d'assurance feu)
- > Nombre d'unité minimum requis: 18
- > Amortissement : 7 à 10 ans
- > Type de projet :
 - Esthétique/amélioration locative
 - Structure (revêtement extérieur, balcons, portes, fenêtres,
garage et stationnement, système de chauffage central,
ascenseur, projets de rénovation énergétique)
 - Condo du concierge ou d'invité

Vous désirez en savoir plus ?

Nous vous invitons à écouter ou réécouter la [webdiffusion consacrée au financement des grands travaux](#) qui a eu lieu le 17 mars dernier à la Soirée du Condo en compagnie de nos experts.

En plus du financement des grands travaux, il a été question de :



- > solutions de financement adaptées aux besoins des copropriétaires
- > stratégie d'investissement à la hauteur des nouvelles réglementations
- > gratuité bancaire et options de trésorerie conçues pour faciliter la gestion des syndicats de copropriétés.

Bonne écoute !



Par Me Stefania Chianetta
Avocate, arbitre
et médiatrice accréditée spécialisée en copropriété (IMAQ et UdeS)
CHIANETTA AVOCATS

Vente d'un condo : l'attestation du syndicat et les documents et informations destinés aux promettants-acheteurs

Parmi les nouvelles obligations qui ont fait leur apparition dans le *Code civil du Québec* et dans le paysage de la copropriété à la suite de l'entrée en vigueur du Projet de Loi 16, il y a les articles 1068.1 et 1068.2 qui concernent les documents et informations que tout promettant-acheteur d'une fraction de copropriété est en droit de demander à son vendeur ou, pour certaines de ces informations, directement au syndicat.

Au moment d'écrire ces lignes, l'article 1068.1 C.c.Q. n'est pas encore entré en vigueur. Il le sera lorsque le premier règlement aura été édicté par le législateur. Nous y reviendrons ci-dessous.

L'article 1068.2 C.c.Q. est en vigueur depuis le 10 janvier 2020. Cet article prévoit ce qui suit :

« Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur. »

(les soulignés sont les nôtres)

Notons tout d'abord que si une telle demande est faite, elle doit être adressée au syndicat.

Remarquons également que la demande peut concerner autant des documents que des renseignements et que ceux-ci peuvent porter autant sur l'immeuble que sur le syndicat. Bref, tout document ou renseignement portant sur le bâti et/ou sur la copropriété, qui permettra au promettant-acheteur de prendre une décision éclairée, devra être divulgué.

On décèle à la lecture de cette disposition un souci de transparence dans l'intention du législateur. Visiblement, ce dernier a souhaité que les promettants acheteurs disposent d'une information suffisante et de qualité qu'ils pourront apprécier avant de prendre une décision et de procéder à l'acquisition d'un bien si important.

Si l'intention est louable, cette nouvelle obligation suspensive pour le promettant-acheteur n'est pas sans créer un malaise

au sein des conseils d'administration. Elle entraîne une certaine appréhension quant aux conséquences qui pourraient découler d'une divulgation incomplète ou insuffisante, ou de celle trop abondante, voire d'une divulgation erronée, pour la responsabilité du syndicat ou de celle des membres du conseil d'administration.

Ces appréhensions sont légitimes et c'est pourquoi nous sommes d'opinion que toute communication d'information ou de documents devrait se faire par écrit, en mettant en copie le copropriétaire en titre de l'unité (le vendeur). Ceci devrait être fait en même temps et non par après. D'une part, cela évite des malentendus et des quiproquos et, d'autre part, le vendeur saura avec précision ce qui a été divulgué à son promettant-acheteur, ce qui lui permettra d'intervenir et d'agir avec diligence et en toute connaissance de cause advenant que son co-contractant lui manifeste son intention de se soustraire à sa promesse d'achat.

Dans ce même esprit, nous recommandons également aux syndicats de référer le plus possible à des documents que l'on pourrait qualifier de neutres ou objectifs dans leur réponse. On pense notamment aux états financiers, au budget, à l'étude du fonds de prévoyance, au rapport d'état d'immeuble, au carnet d'entretien, aux rapports d'expertise, au rapport d'évaluation de l'immeuble, au rapport sur la sécurité des façades et des stationnements étagés (Loi 122) et nous en passons. Il faut résister à la tentation d'expliquer ou d'interpréter le contenu de ces documents : la divulgation ne requiert pas ça. Laissez plutôt le promettant-acheteur se faire expliquer ces documents par ses propres professionnels : la responsabilité du syndicat ne s'en portera que mieux.

Puisque cette obligation de remettre des documents du syndicat s'ajoute à celle prévue à l'article 1070 C.c.Q. concernant la remise de copies des documents du registre de la copropriété aux copropriétaires moyennant des frais raisonnables, afin de se faciliter la tâche, le syndicat serait bien avisé, si ce n'est déjà fait, d'avoir un registre sous forme numérique. Ceci lui permettra de transmettre rapidement les documents, sans nécessité de se déplacer pour en reproduire de copies, sans les coûts afférents aux photocopies, déplacement, frais de stationnement etc. Un clic est le tour est joué.

Finalement, puisque ces documents et renseignements doivent être fournis aux frais du promettant-acheteur, rien n'empêche que le syndicat adopte un règlement en vue de prévoir les frais raisonnables rattachés à une telle demande.

Ce règlement pourrait être adopté par le conseil d'administration en tant que règlement de gestion, mais dans ce cas, il faudra qu'il soit ratifié par l'assemblée des copropriétaires à la prochaine assemblée générale pour continuer de demeurer en vigueur. Dans le cas contraire, le règlement de gestion deviendra nul.

L'ARTICLE 1068.1 C.C.Q.

Tel que mentionné plus tôt, l'article 1068.1 C.c.Q. n'est pas encore en vigueur et n'est pas encore applicable. Il le sera lorsque le premier règlement aura été édicté par le législateur.

Cet article se lit comme suit :

« Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle sur le syndicat. » (les soulignés sont les nôtres)

Notons tout d'abord que la forme et le contenu de l'attestation du syndicat seront déterminés par le règlement qui sera éventuellement adopté.

Notons également que contrairement à ce que nous venons de voir avec l'article 1068.2 C.c.Q., ici c'est le vendeur qui doit remettre un document à son promettant-acheteur. Le législateur est donc venu imposer au copropriétaire l'obligation de remettre à son promettant-acheteur un document dont il n'est pas l'auteur, un document qui émane d'un tiers, le syndicat.

Le syndicat sera tenu de fournir une telle attestation sur l'état de la copropriété à tout copropriétaire qui en fera la demande. Il disposera d'un délai de 15 jours pour ce faire.

L'article 1068.2 C.c.Q., dans sa forme actuelle, laisse sous-entendre qu'une renonciation à recevoir une telle attestation pourrait être possible, alors que dans le premier projet de loi, en 2018, il avait été discuté d'impossibilité de pouvoir renoncer à recevoir l'attestation.

Ceci soulève certaines interrogations puisqu'advenant que le copropriétaire puisse renoncer à la recevoir, quelles pourraient être les conséquences? Notamment, qu'en serait-il d'un éventuel recours basé sur la garantie de qualité du bien (vices cachés)? On peut aussi se questionner sur les conséquences pour le syndicat advenant qu'il fasse défaut de remettre l'attestation ou s'il la remettait tardivement.

Nous aurons certainement une meilleure idée des conséquences potentielles une fois que nous connaissons la portée et l'ampleur du contenu obligatoire de l'attestation. Cela permettra également aux syndicats de pouvoir déterminer l'étendue de la divulgation. Jusqu'où devront-ils aller dans la communication d'informations? Ce sera intéressant de suivre les développements jurisprudentiels de cette disposition une fois qu'elle sera entrée en vigueur.

Mais une chose est sûre : l'article 1068.2 C.c.Q. va bien au-delà des exigences de l'article 1069 C.c.Q. en matière d'informations financières¹.

À notre avis, le syndicat devrait déclarer dans cette attestation tout facteur dont il a connaissance, se rapportant à l'immeuble ou à la copropriété, et qui serait susceptible d'en affecter la valeur, d'en diminuer son utilité, ou d'en accroître les dépenses à venir. Il devrait également traiter des rapports d'expertise, s'il en existe, et notamment des travaux de réparation ou des travaux correctifs qui pourraient avoir été recommandés à plus ou moins long terme par les différents experts du syndicat, du caractère sécuritaire ou pas des façades (rapports émis en vertu de la Loi 122) etc.

Vu les difficultés que vivent plusieurs copropriétés dans le marché de l'assurance actuel, et plus particulièrement depuis l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q., cette attestation devrait également à notre avis porter sur l'assurabilité du syndicat, sur le type de couverture d'assurance souscrit, sur les exclusions prévues au contrat d'assurance, sur le montant des franchises et le montant accumulé dans le fonds d'auto-assurance, sur l'historique des sinistres de la copropriété.

On peut se demander si le syndicat devrait inclure dans l'attestation les points saillants de la déclaration de copropriété, par exemple le droit ou non d'avoir des animaux, le droit de louer son unité, la durée minimale de location, le nombre

¹ État des charges dues, montant accumulé dans le fonds de prévoyance etc.



« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divisé.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

« La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

d'unités en location, les restrictions en matière de bruit et d'insonorisation, l'interdiction de barbecues et les clauses pénales, pour ne nommer que celles-là.

À ce sujet, nous sommes d'opinion que le syndicat serait bien fondé de plutôt référer directement à la déclaration de copropriété. Il s'agit d'un acte officiel publié dont le contenu est opposable à toute personne et dont elle est présumée avoir connaissance². À défaut, il pourrait y avoir ouverture à tenter d'éventuellement tenir le syndicat responsable d'un oubli dans les mentions inscrites dans l'attestation, mettant éventuellement en jeu la responsabilité du syndicat et/ou celle de son conseil d'administration. Jouons de prudence et référons plutôt le promettant-acheteur à des documents qu'il devra lire et interpréter lui-même, à l'aide de ses professionnels. Naturellement, le règlement à venir nous fournira des indications quant au contenu et, espérons-le, quant aux balises de celui-ci.

Une chose est sûre : avec les articles 1068.1, 1068.2, 1069 C.c.Q. et le droit que possède déjà tout promettant-acheteur d'obtenir les procès-verbaux du conseil d'administration et de l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui lui permet notamment d'apprécier la qualité des relations de voisinage dans la copropriété, les principaux différends qui pourraient exister, la capacité du conseil d'administration de bien administrer l'immeuble selon ses prévisions annuelles pour ne nommer que ceux-là, avec l'analyse des états financiers, budgets, bilans et autres documents du registre, nul doute que les acquéreurs auront en main tous les outils et informations utiles pour prendre une décision éclairée, en toute connaissance de cause.

Le dernier alinéa de l'article 1068.2 C.c.Q. prévoit que la période de l'administration provisoire sera exemptée de cette obligation. Le promoteur n'y serait donc pas assujéti.

Essentiellement, ceci a pour effet de créer 2 périodes transactionnelles différentes :

- a) celle pendant l'administration provisoire, période durant laquelle le promoteur n'est pas obligé de remettre d'attestation sur l'état de la copropriété;

- b) celle à compter de l'élection du nouveau conseil d'administration, lequel se voit assujéti à cette obligation alors que pendant les premières semaines il doit se familiariser avec l'immeuble, les équipements, l'inspection, les dossiers etc.).

On peut se questionner sur le choix qu'a fait le législateur d'exempter le promoteur de cette obligation alors que celui-ci connaît ou devrait bien connaître l'état de la copropriété, mais d'avoir assujéti le nouveau conseil d'administration à cette obligation, conseil d'administration qui, au lendemain de son élection, n'en a pas la moindre idée?

Ceci est d'autant plus questionnable si l'on tient compte que le nouvel article 1106.1 C.c.Q. consent au promoteur un délai de 30 jours à compter de l'assemblée extraordinaire pour fournir au syndicat [lire : au nouveau conseil d'administration élu] les plans et devis relatifs à l'immeuble, les certificats de localisation, la description des parties privatives etc.

L'obligation faite au nouveau conseil d'administration élu lors de l'assemblée extraordinaire de transition nous apparaît potentiellement hasardeuse, surtout dans les premières semaines du mandat. Il faudra donc redoubler de prudence dans les déclarations qui seront faites pendant cette période et ne pas hésiter à recourir aux services du conseiller juridique du syndicat afin de valider le contenu de l'attestation avant sa remise. Et à ce sujet également, les développements jurisprudentiels sauront certainement nous éclairer une fois que la disposition sera entrée en vigueur.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous souhaiter un très bel été. Prenez le temps de profiter au maximum de cette liberté que nous retrouvons graduellement collectivement et d'apprécier chaque moment de cette belle saison, le tout dans le respect des recommandations sanitaires applicables à votre région. On se retrouve en santé et déconfinés à l'automne!

**Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice
accréditée spécialisée en droit de la copropriété
(IMAQ et UdeS)**

CHIANETTA AVOCATS
schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

www.calegal.ca

² Articles 1062, 2941, 2943 C.c.Q.

@Chianetta Avocats 2021-Tous droits réservés

**Vous devez
entreprendre
des travaux
pour l'entretien
de votre
copropriété ?**



**Protégez votre investissement et exigez la garantie
Qualité Rénovation pour vos petits et gros projets de rénos !**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



Informez-vous sur nos garanties!

1 800 956-7526 — residentiel@acq.org
acq.org/residentiel



Par Me Ludovic Le Draoulec, avocat associé
DE GRANDPRÉ JOLICOEUR s.e.n.c.r.l.

Les 10 erreurs du conseil d'administration les plus fréquentes en copropriété divise

Pour certains, siéger sur le Conseil d'administration du syndicat de leur copropriété représente une expérience enrichissante. Pour d'autres, c'est plutôt par dépit qu'ils ont hérité de ce rôle. Dans tous les cas, nul ne sait à quoi s'attendre en se lançant dans cette aventure.

Administrer sans être bien informé ou en prenant certains aspects à la légère peut mener à une séquence d'événements malheureux ou pire, au litige. Voici la liste des 10 erreurs les plus fréquemment observées par les avocats en droit de la copropriété et quelques bonnes pratiques à considérer pour les éviter.

1. Ne pas connaître sa déclaration de copropriété

Document légal parfois rédigé de façon complexe, la déclaration de copropriété demeure toutefois la base de la copropriété et contient des définitions et des précisions impor-

tantes qui pourront facilement répondre à bon nombre d'interrogations. De plus, la partie réservée au règlement de l'immeuble gagne à être connue de tous puisqu'elle aura une grande incidence sur tous ses copropriétaires, leurs droits et leurs devoirs.

Astuce : Assurez-vous que votre déclaration de copropriété et surtout les règlements d'immeuble à jour soient facilement accessibles aux administrateurs et à tous les copropriétaires.

Pourquoi ne pas prendre un moment pour en faire vous-même la lecture dans les prochains jours pour bien comprendre l'information qui s'y trouve en vous référant, au besoin, à un expert tel un gestionnaire, un avocat ou un notaire par exemple.

Vous pouvez également envoyer un courriel à tous les copropriétaires une fois par an avec ce document en pièce jointe et une invitation à le relire. Vous pouvez également en profiter pour mettre l'accent sur quelques sections que vous trouvez pertinentes. Tout le monde en bénéficiera!

2. Ne pas différencier les parties privatives des parties communes

Les parties communes, les parties communes à usage restreint et les parties privatives répondent à trois régimes juridiques différents. Le syndicat de copropriété est responsable des deux premiers alors que chaque copropriétaire est responsable de sa propre partie privative. Effectivement, les copropriétaires sont avant tout des propriétaires, et non des locataires, et ce statut vient donc avec certaines responsabilités!

Astuce : Les copropriétaires sont souvent plus à l'affût de leurs droits que de leurs responsabilités. Il est important de prendre le temps de les sensibiliser à ces dernières. Prenez un moment pour rappeler ou faire prendre conscience des responsabilités qui incombent aux copropriétaires peut contribuer à prévenir bien des malentendus.

Pourquoi ne pas partager des articles sur le sujet ou prévoir un moment pour les informer et les sensibiliser sur le sujet lors de la prochaine assemblée?

3. Par souci d'économie, ne pas consulter un expert

Chercher à tout prix à vouloir régler certains problèmes à l'interne sans s'appuyer sur l'avis d'un expert peut souvent mener à des problèmes plus graves ensuite. Mieux vaut prévenir que guérir en requérant l'avis d'un professionnel afin d'éviter les ennuis, mais aussi pour protéger sa responsabilité en démontrant que tous les moyens raisonnables ont été pris afin de régler la situation.

Astuce : Assurez-vous d'avoir une liste d'experts en qui vous avez confiance et auxquels vous aimez demander conseil dans tous les domaines qui touchent la copropriété. (Toiture, plomberie, structure, système d'aération et de climatisation, droit immobilier, etc.) Certains d'entre eux connaissent l'histoire de l'immeuble, ce qui peut être un atout. De cette façon, vous saurez rapidement vers qui vous tourner le moment venu et ainsi éviter de vous-même vous improviser expert puisque votre rôle est seulement d'administrer.

4. Chercher à tout prix à ne pas augmenter les frais de condo

Une idée préconçue est à l'effet que de présenter un budget sans augmentation des frais de condo est une bonne gestion,

efficace et économe. Le conseil d'administration pense ainsi apaiser les copropriétaires... Toutefois, non seulement une légère augmentation reflétant l'inflation est tout à fait normale, mais aussi un conseil d'administration doit-il prévoir toutes les dépenses requises pour faire face à l'application des nouvelles lois et au vieillissement de l'immeuble.

Astuce : Quelques mois avant la préparation du budget, prévoyez la visite d'experts pour discuter des points importants concernant l'entretien de l'immeuble, les finances, les changements au niveau de la réglementation, etc. Ces aspects pourraient contribuer à l'augmentation significative des frais de condo.

Si une augmentation importante est envisagée, commencez à communiquer en ce sens quelques mois en avance afin de préparer les copropriétaires aux annonces financières plus difficiles. Ces annonces sont certes inconfortables et toutefois nécessaires et responsables.

5. Mal utiliser le fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est prévu et encadré par la loi, et doit servir des intérêts bien précis pour conserver tous les fonds nécessaires pour assurer la pérennité de l'immeuble. Le fonds ne doit servir qu'à payer les dépenses, prévues, de réparations majeures et de remplacement des parties communes et des parties communes à usage restreint, rien d'autre. Il ne faut évidemment pas non plus s'en servir pour renflouer un budget de fonctionnement courant mal monté.

Même s'il est parfois tentant de s'en servir pour d'autres dépenses, il ne faut pas y céder!

6. Négliger l'administration et la structure de la copropriété

L'immeuble est conçu pour durer plusieurs décennies et de ce fait, la copropriété divise est sans contredit un projet de longue haleine. En ce sens, plusieurs documents prévus par la loi doivent être organisés, tenus et mis à jour pour assurer un entretien et une sauvegarde du bâti : le registre de la copropriété dans son intégralité, tous les règlements d'immeuble votés par l'assemblée des copropriétaires, le carnet d'entretien, le registre des attributions des parties communes à usage restreint : tous sont nécessaires à une bonne et saine gestion. Tâche nécessitant temps et organisation, la tenue des registres et la structure du conseil d'ad-

ministration sont essentielles pour que l'immeuble traverse l'épreuve du temps.

Astuce : Ne jamais perdre de vue que le rôle des administrateurs est d'assurer la pérennité de l'immeuble. Tenir les bons documents à jour afin de laisser une trace et faciliter toutes les décisions prises dans 5, 10 ou 15 ans constitue une bonne façon de prendre ses responsabilités en ce sens.

N'oubliez donc pas de dresser la liste de tous ces documents et vous assurer qu'ils soient continuellement mis à jour et facilement accessibles pour l'ensemble des administrateurs et leur relève, notamment au moyen des outils numériques de plus en plus présents ce jour.

7. Voir le conseil d'administration comme un club social

Les administrateurs peuvent certainement faire de belles rencontres et avoir du plaisir ensemble en gouvernant la copropriété. Toutefois, l'objectif du conseil d'administration demeure la santé de l'immeuble. À cet effet, il est primordial qu'il soit composé à la fois d'administrateurs expérimentés et moins expérimentés. Chaque administrateur a le devoir d'assurer une saine transition de la gouvernance malgré la fin de son mandat et il est donc nécessaire de prévoir des modalités d'élection du conseil en ce sens.

Astuce : Pourquoi ne pas prendre un moment pour regarder le nombre d'années d'expérience des administrateurs et identifier où se situe votre copropriété par rapport à ce point. C'est également un moment pour réfléchir à un processus pour planifier de saines transitions, voire même envisager un règlement prévoyant un roulement des administrateurs pour éviter les sièges vides? N'attendez pas à l'assemblée annuelle pour valider que certains copropriétaires sont intéressés à prendre la relève.

8. Ne pas communiquer assez avec les copropriétaires

Les copropriétaires doivent avoir accès à l'information et être des intervenants actifs de la copropriété. Leurs droits ne se limitent pas à la participation à une assemblée une fois l'an! Le conseil d'administration devrait communiquer régulièrement avec ses copropriétaires pour atteindre la transparence de l'information et l'efficacité d'administration. C'est d'ailleurs ce que reflètent les nouvelles lois en imposant désor-

mais l'obligation de leur transmettre les procès-verbaux des réunions.

Astuce : Avoir un babillard, créer une Infolettre, créer un Groupe Facebook ou un simple courriel mensuel suffit à tenir les copropriétaires informés, à les sensibiliser ou à les mobiliser. Avez-vous un canal pour communiquer avec eux sur une base régulière?

9. Participer à l'hystérie d'une gestion de sinistre

Un sinistre par l'eau ou le feu peut facilement devenir un événement perturbant et source de stress pour l'administration et les copropriétaires impliqués. En tant qu'administrateur, il est de la première importance de comprendre les lois et le mécanisme des assurances en copropriété afin de pouvoir réagir convenablement à un dégât et ne pas se laisser submerger par les avis et les interprétations de tous les intervenants. Être bien informé est l'ingrédient essentiel d'une résolution efficace et rapide du sinistre.

10. Ne pas comprendre les implications d'être administrateur

Être administrateur n'est pas une mince tâche. Celui-ci devra toujours avoir à l'esprit l'intérêt de l'immeuble dans toutes ses décisions et subira même parfois la pression de certains copropriétaires. La loi lui impose des responsabilités grandissantes afin de toujours atteindre une meilleure gestion et un meilleur entretien de l'immeuble. Pour en comprendre toutes les implications et les tâches, l'administrateur sera toujours gagnant à se tenir informé, ce qui lui simplifiera grandement la vie tout au long de son mandat, qu'il soit court ou long!

Astuce : Prendre son rôle de copropriétaire au sérieux et ne pas assumer tout connaître. Faire des lectures et des formations en ce sens. Les administrateurs devraient avoir accès aux experts lorsqu'ils sont dans le doute et ne pas hésiter à aller chercher le soutien nécessaire, à différents niveaux.



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent et bronze.



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montérégie)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

Guide pratique pour l'administrateur de copropriété



Par Gabriel Marcu
Gestionnaire professionnel ADM.A. Médiateur
accrédité, consultant, formateur.
Condo Groupe Conseil S.E.N.C.

Vous êtes nouvellement élu administrateur. Félicitations !

Mais comment ça fonctionne ?
Que sera votre rôle ?
Par où commencer ?



- Une fois élu(e) vous allez être le responsable de tout ce qui concerne la conservation de l'immeuble, le respect des réglementations ainsi que de la préservation des droits de la copropriété ;
- Rémunéré ou pas un administrateur est au service de la copropriété sans être le serviteur des copropriétaires ;
- Vous êtes élu(e) par la majorité des copropriétaires pour être le visage légal du syndicat devant des copropriétaires, des résidents, des entrepreneurs ainsi que des professionnels.

IMPORTANT : Vous n'êtes pas le chasseur des aubaines de votre Syndicat, vous n'avez pas le droit d'économiser sur vos obligations, même si c'est SUPER de faire des économies sur les dépenses. C'est vous le "jongleur" qui doit consulter les copropriétaires lors des assemblées des copropriétaires, afin de trouver l'équilibre entre ces deux éléments.

Le résultat s'appelle BUDGET !

Voir en référence : Art.1039, 1077 CcQ ET COPROPRIÉTAIRES
= Art. 1064 CcQ !

Un administrateur doit avoir un esprit logique, analytique et critique. Il est souvent confronté à prendre des décisions et doit avoir du temps à consacrer au syndicat, à ses collègues administrateurs et même aux autres copropriétaires pour s'assurer que la gestion courante du syndicat (réponse aux copropriétaires, paiements aux fournisseurs, supervision des fournisseurs et travaux) et la gestion des projets ponctuels (travaux particuliers, gestion de sinistre, etc.) puissent suivre leurs cours. N'oubliez jamais que vos choix doivent être le reflet de vos espoirs et non de vos craintes.



Les actions de l'administrateur doivent être exécutées avec intégrité

Il doit prendre des décisions pour le bien-être collectif et ne pas se mettre en situation de conflit des intérêts. Chaque décision doit suivre à une réflexion des conséquences possibles sur les responsabilités et sur le bien collectif.

Avant de prendre une décision ou d'intervenir, l'administrateur doit se poser des questions

C'est une problématique qui concerne la préservation de l'immeuble ou le respect de la déclaration de copropriété et

des règlements ? Est-elle urgente ? Quel est le préjudice ? Chronologiquement, comment documenter les éléments par rapport à cette problématique (photos, vidéos, témoignages, écritures, etc.) ? Demain (ou lundi prochain) je pourrai le régler d'une différente façon ?

N'oubliez pas de prendre une décision même si votre position est de prendre une décision plus tard ! Enfin, le plus grand des risques à prendre est celui de ne prendre aucun risque. Il doit toujours s'informer, apprendre, chercher des solutions et garder le moral des troupes ; être où doit vouloir être une personne-ressource ; il ne doit pas créer la panique, il doit se montrer rassurant envers les copropriétaires ; s'entourer des gens efficaces, des professionnels et entrepreneurs reconnus ; faire partie d'un réseau de conseillers ou de professionnels qui proposent des solutions d'assistance et d'accompagnement telles que CondoConseils offert aux syndicats de copropriété par CondoMarketing.

Inspirer et rassurer par son propre comportement et en valorisant les autres personnes qui ont le courage de rebondir. Garder le moral en félicitant les premiers succès et fêter les premiers succès.

DÉONTOLOGIE :

Qu'il soit rémunéré ou pas, un administrateur ne doit jamais perdre de vue l'intérêt de la collectivité des copropriétaires. La responsabilité civile de l'administrateur au regard des tâches qui lui incombent est largement méconnue. Il faut savoir qu'à défaut d'observer la prudence, la diligence, l'honnêteté et la loyauté dans l'exercice de ses fonctions, il pourrait engager sa responsabilité personnelle.

Des milliers de Québécois siègent annuellement au sein d'un conseil d'administration tout en ignorant cette réalité.



IMPORTANT À CRÉER - LISTES ET PROCÉDURES :

1. Pandémies - Sinistres : dégâts d'eau, de feu, gaz, électricité, COVID-19 ;
2. Bris mécanique : porte garage, ascenseur, ventilation, génératrice, porte d'entrée, fenêtres, portes-patio ;
3. Sécurité : intercom, cameras, vol, bagarre, vandalisme, blessure importante, animaux, invasion d'insectes ;
4. Hiérarchie intervenants, noms, téléphone ;
5. Rapport d'événements ;
6. Double des clés des unités ;
7. Coordonnés des intervenants après-sinistres, électricien, plombier, air climatisé, exterminateur ;

RESTER EN MODE « LEADER – COACH » EN TOUT TEMPS !

Les personnes posent des questions, mais recherchent souvent de l'écoute et pas de réponses ! Ils cherchent quelqu'un de confiance et rassurant. Soyez-en un, mais restez bon père de famille ! Informer les gens de la réalité. Ne les considérez pas comme des enfants. Assumer sa responsabilité et ne pas paraître ni agressif, ni victime ni héros. Demeurez un leader !

CONSEIL DE CONNAISEUR

SI VOUS CHOISISSEZ L'OPTION D'AUTOGESTION POUR VOTRE SYNDICAT, VOUS VOUS COMPAREZ AU BON CHEF CUISINIER QUI S'EFFORCE DE REMPLACER L'HABITUDE DU FAST-FOODS. L'autogestion, c'est comme cuisiner à la maison avec les économies qui l'accompagne.

Sur cela je vous souhaite **BON APPÉTIT !**



La technologie Internet la plus rapide au monde chez vous.

C'est maintenant le moment idéal de faire équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété. Ensemble, nous pouvons offrir à vos résidents le service Internet pure fibre, le plus rapide, afin qu'ils puissent profiter de tout ceci et de plus encore :

- ✓ Une vitesse totale de téléchargement maximale de 1,5 Gbit/s¹ dans leur condo
- ✓ Le Wi-Fi toujours inclus pour connecter tous leurs appareils à Internet sans fil
- ✓ L'accès à notre application facile à utiliser pour qu'ils puissent gérer leur réseau à domicile



De plus, les résidents peuvent choisir de s'abonner à Télé Fibe, le meilleur service télé, avec une qualité d'image 4K² et la meilleure application télé.

En faisant équipe avec Bell, vous profiterez du soutien spécialisé de notre équipe de gestionnaires de secteur. Ensemble, ils aideront vos résidents souhaitant changer de fournisseur – ils auront aussi accès à des offres spéciales et bien plus.

Pour plus d'informations, communiquez avec Alain Cardin :



514 258-0068

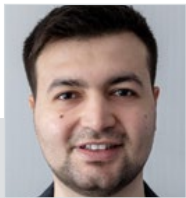


alain.cardin@bell.ca

la vie est **Bell**

En date du 6 mai 2021. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès/technologie le permettent. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Vitesse totale de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. Vitesse de partage allant jusqu'à 940 Mbit/s. Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil supplémentaire sont requises pour obtenir la vitesse totale de téléchargement. Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale de partage. (2) La qualité d'image 4K nécessite une télévision 4K, un enregistreur 4K et de la programmation 4K. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.

Les avantages de tenir votre assemblée générale annuelle (AGA) en ligne



Par Hussein Rida
Propty inc.

La pandémie de la COVID-19 a changé notre façon de travailler alors que les mesures de confinement ont été mises en place presque du jour au lendemain. Même aujourd'hui, alors que nous naviguons dans le paradigme de la « nouvelle normalité », les interactions sociales ont lieu en grande partie dans l'espace numérique. Indéniablement, cette perturbation de notre vie quotidienne a accéléré les tendances technologiques et a transformé la façon dont les plateformes numériques sont utilisées pour toujours.

Une enquête mondiale menée par McKinsey auprès des cadres supérieurs a révélé que la pandémie a accéléré la numérisation des opérations de trois à quatre ans. Le maintien dans ce nouvel environnement exige de nouvelles pratiques dont l'une d'elles consiste à adopter des solutions numériques.

Les assemblées générales annuelles virtuelles sont-elles pratiques?

En bref, oui ! Les AGA virtuelles ont gagné en popularité car elles peuvent améliorer l'efficacité du partage des renseignements avec des coûts moins élevés. Dans cet article, nous examinons les avantages de la tenue en ligne de votre assemblée générale annuelle.

Les coûts réduits d'une AGA virtuelle

Le fait est que les syndicats de copropriété n'ayant pas à supporter des coûts exorbitants pour la réservation et l'usage d'un espace en salle assure en soit des économies considérables sur les coûts de location. Les AGA virtuelles réduisent considérablement votre budget, car les dépenses liées aux activités exécutées en ligne sont toujours moins importantes. Outre les frais de réservation, qui peuvent être élevés surtout pour les grands syndicats, on réalise également des économies sur les frais de transport, de restauration, d'organisation d'événements, de voyage et bien plus encore.

Soyons réalistes, surtout dans les cas de faible fréquentation, le ratio de coût n'est tout simplement pas justifiable. L'AGA virtuelle s'avère la seule option à laquelle vous devez penser car l'utilisation de la plateforme d'événements virtuels permet d'éliminer les frais d'impression des invitations, des brochures et des affiches. Ces économies améliorent la gestion de votre budget en réduisant les coûts en allouant plus de fonds pour d'autres activités (p. ex., améliorations, rénovations) tout en favorisant un meilleur taux de satisfaction des copropriétaires.

Participation accrue sur place

L'interaction entre les membres de l'organisation est proba-

blement l'élément le plus important des assemblées générales annuelles. Pour ceux qui ont de la difficulté à soutenir l'attention du public, il est pertinent de garder les membres engagés et connectés pendant les AGA. Même réalisés dans un espace virtuel, les événements en ligne peuvent s'avérer une expérience passionnante et dynamique pour tous.

Il y a beaucoup plus de place pour la créativité de contenu pendant les présentations en utilisant des formats vidéo et multimédia. Les copropriétaires peuvent également interagir avec le contenu lors des AGA virtuelles au moyen de babillards, ce qui augmente le taux de participation et donne lieu à une expérience très enrichissante. Avec plus que 266 assemblées organisées avec la plate-forme Propty, le taux moyen des quorum atteint était 73 %.

Les questions administratives sont facilement réglées

Il est arrivé à tout le monde à un moment donné de participer à des événements qui ont dépassé le temps prévu. Les organisateurs perdent la notion du temps, les gens arrivent en retard ou les segments prennent beaucoup plus de temps que prévu. Voilà des raisons courantes pour lesquelles les événements en salles durent souvent plus longtemps que prévu.

La plateforme Propty offre des outils efficaces qui améliorent grandement la tenue de vos AGA. Par exemple, Propty automatise des processus administratifs simples comme le suivi des présences, la gestion de l'obtention des quorums lors des votes que ce soit pour l'élection des administrateurs ou pour la proposition de nouveaux règlements en plus de mieux gérer numériquement les procurations. Tous ces facteurs peuvent influencer sur la productivité et le temps.

Les AGA virtuelles offrent une meilleure accessibilité

Pour plusieurs raisons, les organisateurs ont parfois eu de la difficulté à obtenir le quorum. La participation des copropriétaires a pu être réduite à cause de l'emplacement géographique, comme pour les snowbirds par exemple, un engagement antérieur impossible à déplacer ou un handicap physique qui ne permet pas les déplacements. Avec les AGA en ligne les participants sont en mesure de mieux répondre à l'appel et de pouvoir participer à partir de n'importe quel endroit éloigné sans avoir entreprendre un trajet fastidieux.

Peu importe les fuseaux horaires, les limites physiques ou l'emplacement, ce qu'il faut c'est une connexion Internet fonctionnelle!

Accès à des rapports intelligents

Grâce à l'analyse des données, les entreprises peuvent mieux comprendre les besoins de leurs intervenants afin d'optimiser et de prendre de meilleures décisions au sujet des AGA à venir. Sans oublier que la plateforme enregistre toute la réunion afin que vous puissiez rédiger le procès-verbal.

Pensez aussi à l'utilité de savoir quand vos participants se sont joints ou sont partis pendant certains segments. Ou si vous pouviez voir à quel moment la plupart de votre public commence à partir. Peut-être qu'un examen des questions posées peut vous aider à élaborer de meilleurs pro-grammes? Avec les AGA virtuelles, non seulement la participation des utilisateurs est accrue, mais elle peut aussi faire l'objet d'un suivi. Vous pouvez tenir des sondages et des questions en cliquant sur un bouton et obtenir des résultats immédiats et un grand nombre de réponses – tout cela en temps réel!

Les événements virtuels peuvent fournir une vue transparente à 360 pour tout le monde

Les assemblées générales annuelles, en ligne ou hors ligne, ont un ordre du jour complexe qui comprend des présentations, des questions et réponses, des votes et plus encore. Cela peut devenir un peu écrasant, surtout si l'on considère que c'est l'équivalent d'une année de discussion condensée en une journée. Dans le secteur de l'immobilier, c'est toute une série de nouvelles, de politiques, de plans et de chiffres dont il faut parler. L'organisation de conférences sur la bonne plateforme peut fournir à votre entreprise les bons outils de gestion de la communauté pour avoir une session réussie.

Les organisateurs et les animateurs ont également une vue aérienne. Propty affiche des informations en temps réel comme le pourcentage de quorum, le nombre de copropriétaires ou de mandataires dans la salle, et bien d'autres, qui peuvent tous fournir des éclaircissements à ceux qui accueillent la session. Les résultats des sondages et les bulletins de vote sont également calculés et affichés à l'écran pendant les réunions. La réduction des temps morts peut accélérer la prise de décision et l'élaboration de plans d'action possibles.



Les assemblées générales annuelles virtuelles sont-elles là pour rester?

Depuis que le Québec a émis un arrêté ministériel le 26 avril, toutes les sociétés régies par la Loi sur les sociétés par actions du Québec sont permis de tenir une assemblée des actionnaires virtuelle, même si leur règlement intérieur interdit la participation aux réunions ou aux assemblées par des moyens technologiques. L'arrêté sera en vigueur jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire ou jusqu'à ce que le gouvernement ou la ministre de la Santé et des Services sociaux le modifie ou y mette fin.

Commencez la gestion virtuelle de votre copropriété avec Propty dès aujourd'hui

La pandémie a sans aucun doute joué un rôle important dans l'accélération des tendances technologiques déjà émergentes. Dans un futur proche, le passage aux événements virtuels devrait continuer de croître. Pour demeurer concurrentielles, les entreprises doivent miser sur les bons outils technologiques pour assurer leur longévité dans ce nouvel environnement.

Prévoyez-vous votre prochaine assemblée générale annuelle virtuelle? Où êtes-vous juste fatigué des longs appels téléphoniques et de la paperasse sans fin? La plateforme virtuelle d'AGA de Propty vous donne une expérience virtuelle transparente, des économies, avec le moindre de travail.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour découvrir nos offres et prix avantageux!



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org

MEMBRES CONDOMARKETING

JUSQU'À 100 \$* DE RABAIS

En tant que syndicat membre CondoMarketing, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons.



Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.

Évitez les dégâts d'eau!

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.



CONTACTEZ-NOUS !

1 877 326-0606, poste 4228

HYDROSOLUTION.COM

Hydro
Solution

**On livre. On installe. On récupère.
On fait tout le travail.**

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires.

Comment réduire sa consommation d'eau?



Que vous soyez copropriétaire ou encore gestionnaire de copropriété, vous savez qu'il est important d'adopter des habitudes écoresponsables, tant pour le bien de la planète que pour celui de votre portefeuille. Lorsqu'on parle de consommation d'eau, plusieurs astuces existent pour éviter le gaspillage. C'est pourquoi faire le bon choix pour votre chauffe-eau est primordial.

Voici quelques suggestions faciles pour réduire votre consommation d'eau de manière simple et efficace!

10 gestes écoresponsables pour une consommation intelligente

1. Prenez des douches plutôt que des bains!
2. Installez une pomme de douche à débit réduit qui possède une vanne d'arrêt pour stopper le jet pendant le savonnage.
3. Diminuez le débit d'eau avec l'utilisation d'un robinet avec aérateur, tant dans la salle de bain que dans la cuisine.
4. Achetez une toilette à débit réduit ou utilisez simplement un coupe-volume pour réduire la quantité d'eau dans le réservoir.

5. Lavez vos vêtements à l'eau froide et soyez sans crainte... ça lave tout aussi bien qu'à l'eau chaude et ça peut faire toute la différence sur votre facture!
6. Faites confiance à votre lave-vaisselle et évitez de rincer au préalable à l'eau chaude votre vaisselle sale.
7. Remplissez méthodiquement votre lave-vaisselle et utilisez le mode Éco s'il en possède un.
8. Résistez à l'envie de nettoyer votre véhicule au boyau d'arrosage! Les lave-autos sont équipés de systèmes de récupération des eaux usées adéquats pour traiter les résidus polluants.
9. Gardez votre piscine couverte lorsqu'elle n'est pas utilisée afin d'éviter l'évaporation d'eau par le soleil.
10. Récupérez l'eau de pluie pour arroser votre jardin et vos plantes, et préconisez un arrosage manuel à la tombée du jour plutôt qu'un système automatique de gicleurs.

En dernier conseil, l'usage d'un chauffe-eau muni d'une entrée d'eau froide par le bas du réservoir est aussi une solution écoénergétique économique et produit 10% plus d'eau chaude. C'est une excellente façon de réduire votre facture d'électricité tout en posant un geste concret pour l'environnement. Et rappelez-vous qu'un entretien régulier de vos installations domestiques préviendra plusieurs dégâts et potentiels sinistres. **Appelez HydroSolution, pour parler à nos experts.**

Aperçu des marchés – Février 2021

BILAN

Alors que la pandémie COVID-19 continue de se développer et d'avoir un impact sur de nombreuses personnes dans leur façon de vivre et de faire des affaires, le secteur de l'assurance devra lui aussi s'adapter et naviguer à travers une variété de défis inattendus en 2021.

En 2019, nous avons connu une année de grandes transformations sur le marché de l'assurance immobilière. L'augmentation des demandes d'indemnisation mondiales liées aux catastrophes climatiques, qui deviennent de plus en plus fréquentes et graves, a continué d'avoir des répercussions sur les portefeuilles d'assurance.

Étant présentement en période de « marché dur », les compagnies d'assurance ont augmenté leurs tarifs et leurs franchises tout en limitant leur participation dans le secteur immobilier. Ces conditions ont perduré jusqu'en 2021, l'impact étant ressenti par presque tous les syndicats de copropriété.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ 2021

Bien que l'avenir de l'industrie de l'assurance soit très difficile à prévoir, il existe quelques indicateurs



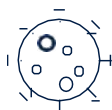
Performance des assureurs

L'augmentation des taux et des franchises aura certes un impact positif sur la rentabilité des assureurs à l'avenir, mais il faudra du temps pour que ces résultats se matérialisent. Tant que les assureurs n'auront pas renfloué leurs coffres à la suite des piètres rendements historiques de placements ainsi qu'au COÛT élevé des réclamations du secteur immobilier, cette situation perdurera.



Faiblesse des taux d'intérêt

La baisse des taux d'intérêt depuis plus d'une décennie affaiblit le rendement des placements des assureurs et réduit, par le fait même, leur capacité à absorber les pertes liées aux réclamations. Cette réalité engendre nécessairement une augmentation des primes d'assurance.



Effets de la COVID-19 sur l'assurance de copropriété

De façon générale, l'assurabilité des syndicats de copropriété sur les marchés demeure très limitée.

De plus, il est à noter que les polices d'assurance pour les syndicats de copropriété n'offrent généralement pas de couvertures pour les maladies transmissibles.

COVID-19 ET ASSURANCE

Assurance des biens – Modification

L'intention de la police d'assurance condo a toujours été d'exclure toutes pertes financières, sauf si celles-ci résultent d'un dommage matériel couvert. Avec la venue de la COVID-19, ce point a été mis au premier plan. Par souci de transparence, les assureurs ont tous rapidement introduit des exclusions signifiant que toute perte financière liée au virus soit non recevable tel que le prévoit le libellé original.

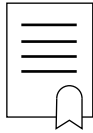
Depuis le début de la COVID-19, nous avons reçu, et continuons de recevoir, des questions relatives aux pertes de revenus dues à l'incapacité des locataires à payer leur loyer en raison de difficultés financières. Malheureusement, il s'agit toujours d'une perte non recevable dans le cadre du programme Protection Condo. Les propriétaires doivent être dirigés vers leur assureur personnel pour déterminer s'ils sont couverts.

Administrateurs & dirigeants et responsabilité civile

À l'heure actuelle, il n'y a pas d'exclusion pour les réclamations liées à la COVID-19 en vertu des polices d'assurance A&D et RC. Toutefois, dépendamment des allégations formulées dans l'avis de réclamation, la garantie pourrait être applicable ou non. Alors que les assureurs s'efforcent de comprendre les répercussions de la COVID-19, soyez avertis qu'il se peut qu'il y ait ajout d'une telle exclusion au moment du renouvellement des polices. Toutes les mesures prises à la suite d'une maladie transmissible ou d'un virus seront exclues.

Comme c'est le cas actuellement pour les questions juridiques, chaque demande sera examinée de façon indépendante et l'application de la garantie sera déterminée en fonction des circonstances invoquées. Dès réception d'un avis de réclamation, d'un avis de litige ou d'une lettre de mise en demeure, veuillez transmettre, sans délai, ledit document à votre courtier d'assurance pour examen immédiat.

RÉPERCUSSIONS DU MARCHÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ



Souscription restreinte

Le rendement médiocre de l'industrie mondiale et locale a amené de nombreux assureurs à cesser d'assurer le secteur de la copropriété ou à restreindre considérablement leur participation dans cette branche d'activité. Dans certains cas extrêmes, des syndicats de condo furent incapables d'obtenir une police d'assurance.



Hausse des primes

Nous avons observé que les primes augmentent rapidement tout au long de l'année, pour atteindre entre 20 % et 400 % d'augmentation dans des cas particuliers.



Augmentation des franchises

Les syndicats ont également constaté une forte majoration des franchises, certaines atteignant jusqu'à 500 000 \$. En fonction de l'historique des sinistres d'un immeuble, les assureurs peuvent décider d'exclure totalement leurs couvertures spécifiques.



Soumissions tardives

L'offre de souscription restreinte limite les options offertes, ce qui prolonge les délais de placement du risque et fait en sorte que les soumissions d'assurance sont souvent présentées à l'assuré à la dernière minute.

CHANGEMENT DE STRUCTURE DU PROGRAMME PROTECTION CONDO

Ce retrait de capacité des assureurs traditionnels sur le marché a, dans de nombreux cas, forcé un changement dans la façon dont un placement typique s'effectue.

Les courtiers doivent désormais s'appuyer sur des compagnies d'assurance qui n'ont traditionnellement pas participé à cette catégorie de risques. Dans de nombreux cas, cela signifie que les polices d'assurance ont DÛ être restructurées pour passer de la souscription traditionnelle à de la souscription de première ligne et excédentaire afin d'offrir des garanties complètes. Dans certains cas extrêmes, les polices dites « loss limit » ont été la seule option disponible faisant en sorte que des immeubles n'ont pu s'assurer à 100 % de leur valeur de reconstruction.



IMMEUBLES À HAUT RISQUE

La plupart des immeubles ont subi ou subiront l'impact des conditions difficiles du « marché dur », mais quatre types d'immeubles en particulier rencontrent des normes de souscription plus rigoureuses.



Zone sismique élevée

Les compagnies d'assurance utilisent des modèles informatiques sophistiqués qui déterminent ce type de risques. Ces modèles permettent d'estimer les dommages causés aux bâtiments dans une zone donnée.



Bâtiments à charpente de bois

Les bâtiments à charpente de bois ont toujours été synonymes de pertes importantes dues aux incendies ainsi qu'aux dommages causés par l'eau.



Immeubles de grande valeur

Les immeubles de plus grande importance nécessitent un plus grand nombre de compagnies d'assurance pour partager le risque, de sorte que les courtiers doivent trouver des appuis afin d'élargir leur horizon. Cette aide a généralement un COÛT



Immeubles ayant un mauvais dossier de réclamation

Les immeubles qui ont subi des pertes importantes ou une fréquence de pertes dans le passé sont moins recherchés par les assureurs.

BFL CANADA



Données relatives au marché

Les données sur l'impact de la pandémie COVID-19 dans le secteur de l'assurance sont toujours en cours de collecte et on s'attend à ce qu'elles affectent de manière significative tous les secteurs d'activités à travers le monde.

Moins d'offres, plus de demandes

Au cours des derniers mois, le marché de l'assurance connaît une demande accrue dans le secteur de la copropriété, alors qu'il y a une nette réduction des assureurs disponibles.

30 % +

Réduction de l'offre



Diminution de l'offre due à :

- Mauvaise performance de l'assureur;
- Diminution de 30 % à 40 % de la capacité de souscription des assureurs dans le secteur immobilier.

Augmentation de la demande due à :

- Augmentation des valeurs de reconstruction;
- Environ 3-9 % de nouveaux bâtiments en cours de construction;
- De plus grands bâtiments sont en cours de construction;
- Des bâtiments de plus grande valeur sont en cours de construction.

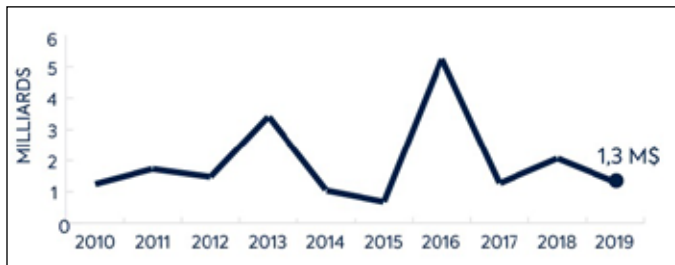
HAUSSE DES RÉCLAMATIONS

2010-2019 : La décennie la plus coûteuse

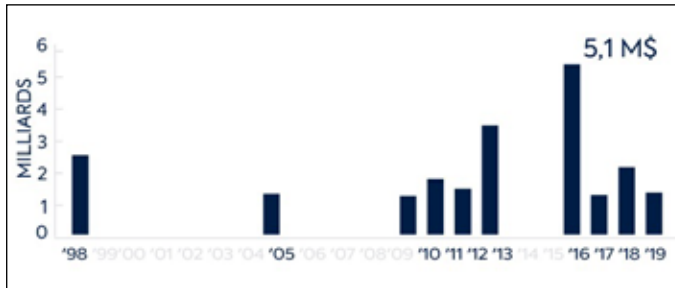
Les assureurs ont enregistré des pertes records dues à des tremblements de terre, des tsunamis, des cyclones tropicaux, de violentes tornades, des inondations, des incendies, des sécheresses, des chaleurs et des froids extrêmes, pour un montant total d'environ 845 milliards de dollars américains.

CANADA EN UN COUP D'ŒIL

Pertes au Canada – 10 dernières années



Les 10 années où les pertes ont été les plus élevées



Conditions météorologiques graves et imprévisibles

En 2020, de multiples phénomènes météorologiques violents ont contribué à des pertes d'environ 2,4 milliards de dollars canadiens, soit la 4e année la plus importante jamais enregistrée.

Source des informations : Bureau d'assurance du Canada www.ibc.ca
AON Weather, Climate & Catastrophe Insight 2020 Annual Report

parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL
ET DÉSINFECTION

Offrez-vous un milieu de vie propre, sain et sécuritaire!

Des services de haute qualité réalisés par nos experts à la fréquence de votre choix

À LA SEMAINE

AUX DEUX SEMAINES

AU MOIS

À L'OCCASION*

*Grand ménage, déménagement, ménage de printemps et plus!

Assurances responsabilités
Procédures de travail strictes et établies
Constance de qualité
Respect du jour de ménage
Respect de l'entente de service

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE
ESTIMATION GRATUITE
ET SANS ENGAGEMENT

1.844.448.2892 | info@parfaitmenage.net

Pour plus d'information, visitez notre site Web
parfaitmenage.net



JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

*Rassurez vos copropriétaires et visiteurs,
offrez-leur des espaces communs propres et sécuritaires !*

La pandémie que nous traversons a eu comme effet de rappeler l'importance de vivre et de circuler dans un milieu de vie entretenu, assaini et sécurisant. C'est ce que Jan-pro permet de faire aux copropriétés ayant choisi de confier l'entretien ménager à son réseau de propriétaires opérateurs certifiés.

- Entretien ménager de vos espaces communs pour présenter une image propre et accueillante dans tous les coins de votre copropriété
- Services de désinfection pour protéger la santé des copropriétaires, de leurs familles et celle des visiteurs
- Désinfectant certifié DIN, sécuritaire et efficace pour les résidents et l'environnement
- Méthode d'application sûre et éprouvée contre les risques d'infection
- Techniques, outils et produits avant-gardistes et professionnels pour préserver la valeur et l'utilité de vos biens matériels et de l'immeuble
- Solutions de nettoyage EcoLogo, pour contribuer au développement durable
- Méthode de lavage de vitres sans produits chimiques
- Propriétaire opérateur certifié Jan-Pro responsable de votre copropriété et habitant dans votre localité

De plus, en choisissant JAN-PRO, vous obtenez gratuitement un abonnement de trois (3) ans aux services CondoConseils qui inclut la mise en fonction d'un site Internet exclusif à votre syndicat de copropriété.

EnviroShield®
La science de la désinfection

Protégez votre environnement avec le système de désinfection totale EnviroShield®

Efficace contre les virus enveloppés tels : SRAM, Influenza, H1N1 et d'autres.

AVIS AUX VISITEURS

Cet endroit a été professionnellement désinfecté avec

EnviroShield
La science de la désinfection

JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez



Pour plus d'information, contactez-nous au **1-877-903-0800**
ou visitez notre site Web **jan-pro.ca**



Est-ce que le fonds de prévoyance de votre syndicat est en bonne santé financière ?



Par Jean Lamothe, É.A.
Immoval Évaluation Immobilière

Je retrouve plusieurs points similaires à une planification financière de retraite effectuée à un client lorsque je travaillais pour des institutions bancaires et financières. L'analyse et les calculs ont la même base soit le flux de trésorerie actuel et futurs lors des projections avec des hypothèses financières.

L'analyse du fonds de prévoyance s'apparente à une planification financière et il faut être en mesure de déterminer si votre fonds de est en bonne santé financière. Pour ce faire, il faut procéder à une analyse complète afin de :

- Déterminer la désuétude des composants du bâtiment ;
- Déterminer leurs durées de vie restantes ;
- Quantifier les coûts de remplacement.

Par la suite, il faut effectuer l'analyse et les projections financière du fonds de prévoyance basé sur le flux de trésorerie.

Le flux de trésorerie, c'est quoi et comment le calcul est-il effectué ?

Le flux de trésorerie provient des entrées d'argent (provenant des contributions au fonds de prévoyance) et des sorties d'argent (dues aux dépenses considérées dans le fonds), ce qui permet de répartir les coûts équitablement entre les copropriétaires au fil des ans et de rendre efficace l'utilisation des fonds.

Le montant de la contribution est établi jusqu'à ce que l'objectif de financement désiré soit atteint. Cette stratégie peut accroître les risques de sous-financement et de cotisations spéciales, mais ce risque est atténué si on tient compte des coûts de remplacement des composants et de leurs vies utiles.



Il en résulte habituellement des contributions plus faibles au fonds de prévoyance, car les fonds sont utilisés plus efficacement et les contributions sont réparties uniformément d'une année à l'autre. En contrepartie, cette stratégie demande un suivi plus régulier afin de vérifier si on s'éloigne de l'objectif.

Quel est le pourcentage de financement du fonds de prévoyance ?

Le pourcentage de financement est une mesure de la santé financière du fonds donnant beaucoup d'information utile. L'objectif optimal d'un syndicat de copropriété est de maintenir le niveau de financement des flux de trésorerie à 100% pour son fonds de prévoyance.

Dans la pratique, on adopte souvent une marge de financement variant entre 75% et 100%. Les syndicats qui se maintiennent dans cette fourchette sont beaucoup moins susceptibles d'avoir recours à des cotisations spéciales d'urgence ou d'avoir à reporter leurs travaux d'entretien.

Circonstances généralement expérimentées par les syndicats en fonction de leur pourcentage de financement déterminé par une analyse financière détaillée du fonds de prévoyance.

Plus de 100% – Financement du fonds de prévoyance supérieur aux besoins

- Signe qu'il faut prendre des mesures pour rééquilibrer le fonds de prévoyance tel qu'une diminution des cotisations pour une certaine période.



- En poursuivant le surfinancement, on impose aux copropriétaires de payer des sommes trop élevées pour maintenir un montant d'argent dans le fonds supérieur aux besoins.
- Le surfinancement n'ajoute pas de bénéfice financier au syndicat par rapport à une condition jugée excellente.

75% à 100% – Financement approprié du fonds de prévoyance

- Le risque de cotisations spéciales ou de report des travaux d'entretien est faible.
- Il est facile de faire des dépenses imprévues et le syndicat est moins en proie aux ralentissements économiques.
- Il est important d'intégrer un fonds de contingence dans la planification financière du fonds de prévoyance pour faire face aux dépenses imprévues.
- Le syndicat est en mode proactif en ce qui concerne l'entretien et les travaux à effectuer sur le bâtiment.
- L'acheteur futur d'une copropriété peut conclure que le fonds de prévoyance est financé avec une marge satisfaisante.
- L'objectif d'avoir un fonds de prévoyance financé à 100% est la solution optimale.

40% à 75% – Financement modéré du fonds de prévoyance

- Le syndicat doit travailler et être vigilant pour bien respecter le calendrier des dépenses prévues par le carnet d'entretien et au fonds de prévoyance.
- Le risque de cotisations spéciales ou de report des travaux d'entretien est modéré à élevé s'il survient des dépenses imprévues ou un ralentissement économique.
- Il arrive de reporter les travaux d'entretien des parties communes et a pour conséquence d'amplifier la désuétude des composants au bâtiment.
- Il est possible que des copropriétaires fassent eux-mêmes les travaux prévus aux fonds de prévoyance.

- L'acheteur futur d'une copropriété peut conclure que le fonds de prévoyance est sous-financé.
- Il peut y avoir des tensions et des désaccords au sein du syndicat et avoir une incidence sur la qualité de vie des copropriétaires.

0% à 40% – Financement précaire du fonds de prévoyance

- Le risque de cotisations spéciales est élevé, notamment en cas de dépenses imprévues ou de ralentissement économique.
- Il arrive très souvent de devoir reporter les travaux d'entretien des parties communes.
- Les composants au bâtiment sont en désuétude et le carnet d'entretien est inexistant.
- Le syndicat est souvent en mode réactif en fonction des situations qui se présentent.
- L'acheteur futur d'une copropriété peut conclure que le fonds de prévoyance est sous-financé.
- Il peut y avoir des tensions et des désaccords au sein du syndicat et peut avoir une incidence sur la qualité de vie des copropriétaires.

Le pourcentage de financement est un indicateur de la santé financière du fonds de prévoyance et il peut varier en fonction des entrées d'argent et des dépenses passées, présentes et à venir. Il est important d'effectuer une bonne analyse du fonds de prévoyance et recevoir des conseils d'un évaluateur agréé pour vous guider.

Aujourd'hui, j'ai expliqué l'importance du flux de trésorerie et les objectifs de financement, mais il y a une multitude de sujets et d'explications à fournir au syndicat concernant la gestion du fonds de prévoyance.

Si vous avez des questions concernant le fonds de prévoyance, n'hésitez pas à communiquer avec moi, par courriel, à : jlamothe@immoval.ca.

Jean Lamothe, É.A.

*Membre du Comité sur la copropriété avec l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec ;
Diplômé de l'Institut Québécois de Planification Financière ;
Antérieurement entrepreneur général en construction.*



**PAS DE PANIQUE
Y'A STEAMATIC**

LE CHOIX INCONTESTÉ EN APRÈS SINISTRE

NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

Tous nos services sont offerts tant aux plans résidentiel, commercial et institutionnel. Garantie de 2 ans pour tous les travaux.

SERVICES DE RESTAURATION

Nous sommes sur appel 365 jours par année, 24 heures par jour afin de répondre à tout type d'urgence et ainsi, minimiser les dégâts.

- Dégâts d'eau
- Dommages causés par le vent
- Incendies
- Élimination et décontamination de moisissure
- Démolition, rénovation et reconstruction
- Pertes majeures

SERVICES DE NETTOYAGE

Nous offrons une gamme de services variés, veuillez contacter le franchisé près de chez vous pour de plus amples informations.

- Scènes de crime
- Conduits d'aération
- Unités de climatisation et de chauffage
- Lumières et diffuseurs
- Chaussées et aires de stationnement
- Tapis
- Meubles et draperies
- Graffitis
- Revêtement de plancher
- Jet de glace sèche



COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

**Steamatic Amiante
& Beauce**
418 227-5050

Steamatic Lac St-Jean
418 668-5054

Steamatic Québec
418 527-5050

**Steamatic Buckingham/
Petite-Nation**
819 281-5050

Steamatic Lanaudière
450 471-0192

Steamatic Rimouski
418 725-0515

Steamatic Centre du Québec
819 474-5050

Steamatic Laurentides
450 431-6655

Steamatic Rive-Sud
450 444-7616

Steamatic Charlevoix
418 434-1111

Steamatic Laval
450 255-0192

Steamatic Rivière-du-Loup
418 605-1213

Steamatic Chibougamau
418 770-9493

Steamatic Mauricie
819 379-7969

Steamatic Sept-Îles
418 960-1332

**Steamatic Côte-Nord/
Baie-Comeau**
418 296-0665

Steamatic Montréal-Ouest
514 863-9715

Steamatic Saguenay
418 818-1010

Steamatic Gaspé
418 368-8877

Steamatic Mont-Tremblant
819 681-1539

Steamatic Sherbrooke
819 565-4343

Steamatic Granby
450 777-3234

Steamatic Outaouais
819 669-6161

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu
450 348-7360

Steamatic Haute-Gatineau
819 306-0674

Steamatic Port-Daniel
418 396-3339

Steamatic Vaudreuil-Salaberry
450 218-9808





Par Me Sébastien Fiset
Avocat / lawyer, LL.B. B.A.A. Adm.A.
Fiset Légal

Déclaration de copropriété : clauses inopérantes, soumises à la loi nouvelle ou réputées non écrites

Plusieurs déclarations de copropriété, en grande majorité publiées antérieurement à l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1994 du Code civil du Québec (« CCQ »), comportent des clauses qui ne sont plus valides en droit.

Nous en étudions ci-après quelques exemples prenants.

D'abord, pour les copropriétés établies antérieurement au 1^{er} janvier 1994, les décisions en nombre de copropriétaires et en pourcentage de voix ont, pour plusieurs, été modifiées, sauf pour l'exception de l'unanimité en cas de modification à la destination de l'immeuble¹ et pour les décisions prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, lesquelles sont demeurées les mêmes. Pour les autres, selon les termes de l'article 1101 CCQ :

Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

En outre, certaines déclarations de copropriété précédentes au CCQ demandent des copropriétaires d'approuver, en assemblée, les budgets de l'administration de la copropriété. Or, depuis 1994, date d'entrée en vigueur du CCQ, l'article 1072 CCQ, qui est d'ordre public, prévoit qu'il relève de l'organe décisionnel du conseil d'administration de fixer les budgets, ne permettant désormais qu'une consultation de l'assemblée des copropriétaires² :

Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

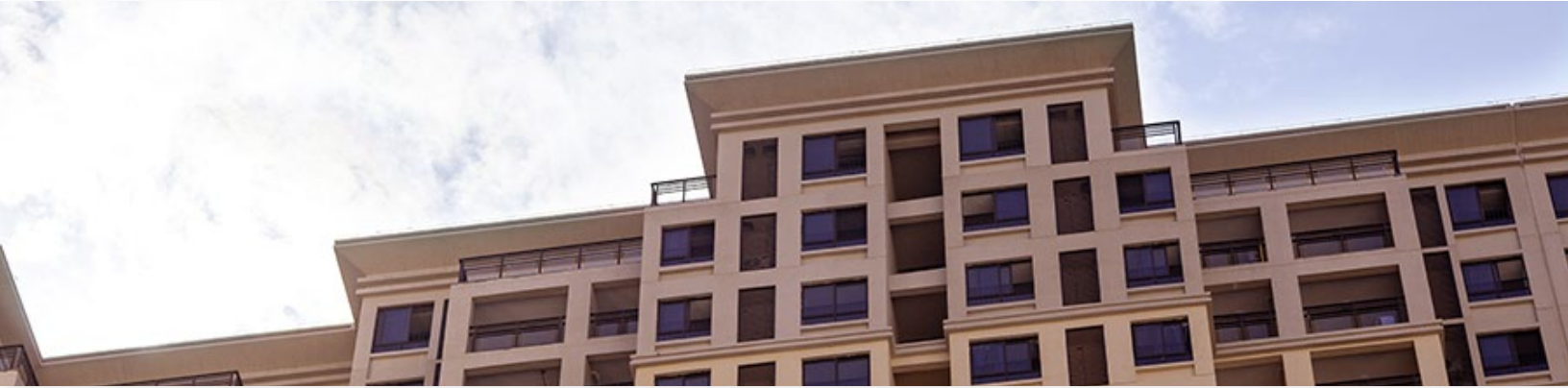
La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Certaines déclarations de copropriété prévoient également que des copropriétaires, s'ils représentent ¼ (25 %) des voix, peuvent par exemple requérir de leur syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire, en précisant les questions qui devront être traitées. En revanche, selon *Loi sur l'application de la réforme du code civil*, la copropriété divisée établie avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* est désormais régie par celui-ci. D'une part, suivant l'article 352 CCQ, les copropriétaires représentant 10 % des voix peuvent requérir la tenue d'une assemblée. D'autre part, selon 334 (2) CCQ, il est permis par règlement d'immeuble de déroger aux règles établies pour le fonctionnement des personnes morales, à la condition que les droits des membres soient préservés. Or, requérir un pourcentage supérieur à 10 % des voix pour requérir des administrateurs ou du secrétaire la

¹ Article 53 de la Loi sur l'application de la réforme du code civil (1992, chapitre 57)

² *Digitallab inc. c. Syndicat des copropriétaires de « Association Condominium Prop. 2267-2329 rue Guénette », 500-17-083746-142, 2015 QCCS 586*



convocation d'une assemblée ne préserve pas les droits des membres, mais au contraire pour incidence de les alourdir. Ainsi, tout pourcentage à une déclaration de copropriété imposant la signature de copropriétaires au-delà de 10 % des valeurs relatives des fractions est inopérant depuis 1994³.

Plus récemment, depuis le 10 janvier 2020, certaines décisions soumises à l'assemblée des copropriétaires ont également fait l'objet d'assouplissements. En effet, l'article 1097 CCQ se lit désormais comme suit :

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;*
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;*
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;*
- 5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.*

Cet article 1097 CCQ requérait auparavant et depuis le 1^{er} janvier 1994, l'assentiment d'une majorité (50 % + 1 voix) de tous les copropriétaires, représentant 75 % des voix de tous les copropriétaires.

Des précisions de nature déclarative (qui ne change pas l'état du droit) ont également été apportées afin de clarifier le nombre de voix requises pour modifier le règlement de l'immeuble (1096 CCQ) :

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à modifier le règlement de l'immeuble ou à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

Le législateur est aussi venu préciser que les modifications au règlement d'immeuble ne peuvent se faire de façon tacite et qu'il est désormais requis que cela se fasse par écrit [1060 (1) CCQ] :

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, elles doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070.

De même, l'article 1102 CCQ a fait l'objet d'un retrait (usage qu'un copropriétaire peut faire de sa partie privative), pour se lire à l'avenir comme suit :

Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.

Enfin, un autre exemple notable constitue les clauses pénales contenues au sein d'une déclaration de copropriété. Alors qu'avant l'entrée en vigueur le 10 janvier 2020 de la Loi 16 les clauses pénales étaient fréquemment intégrées au règlement de l'immeuble par une décision de la majorité absolue

³ Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 3e édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2021, pages 59 et 60.

La visioconférence ne suffit pas pour vos AGA



- ✓ Contrôle des microphones
- ✓ Calcul automatique du quorum
- ✓ Procuration digitale
- ✓ Bulletin de présence fiable
- ✓ Visioconférence
- ✓ Vote secret et résultats en temps réel
- ✓ Une AGA transparente
- ✓ Des économies
- ✓ Plus pratique
- ✓ Support gratuit

 **Propty** =

Entrez le code promo «**condomarketing**» pour réclamer un rabais sur nos frais avant le 1er sept 2021.

Site: www.getpropty.com Tél: (833) 377-6789 E-mail: ventes@getpropty.com

(50 % + 1) des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée des copropriétaires, ces dernières doivent pour l'avenir obligatoirement être intégrées à l'acte constitutif de copropriété, lequel ne peut être qu'amendé par une décision prise par des copropriétaires représentant les trois quarts (75 %) des voix des copropriétaires présents ou représentés. Comme mesure transitoire, le législateur a indiqué que les clauses pénales existantes avant l'entrée en vigueur de la Loi 16 sont réputées faire partie intégrante de l'acte constitutif⁴.

Il ne s'agit que de quelques exemples tirés du quotidien du praticien exerçant en droit de la copropriété divisée.

Les clauses des déclarations de copropriété nécessitent une étude minutieuse pour déterminer si elles demeurent valides ou si elles sont devenues inopérantes, si elles ont été remplacées ou devenues sans effet. Les déclarations de copropriété ayant un certain âge, particulièrement celles datant d'avant 1994, comportent régulièrement des clauses devenues inopérantes qui ne font qu'induire en erreur la collectivité des copropriétaires. Une refonte de la déclaration de copropriété permet le retrait de ces clauses obsolètes et l'ajout de clauses plus actuelles et modernes pour permettre les installations des véhicules électriques, assurer une prévention des sinistres, responsabiliser les copropriétaires par des clauses pénales, régir la décriminalisation du cannabis ou prévoir l'indication d'un taux d'intérêt annuel fixe et précis en cas de montants dus par un copropriétaire.

Cette opération, bien qu'elle soit un projet financièrement non négligeable, s'avère souvent bénéfique à long terme en ce qu'elle permet une meilleure compréhension des devoirs et obligations de chacun, met à jour conformément à l'état du droit les dispositions de ladite déclaration de copropriété, assurant un plus grand agrément face à certains besoins nouveaux, tout en responsabilisant à l'avenir les copropriétaires négligents et délinquants aux dépens de la collectivité. Tout comme il est conséquent de veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués, il est d'une quiétude de la collectivité des copropriétaires de traiter avec la même attention sa déclaration de copropriété. □

⁴ Article 1053 CCQ suivant sa modification par la Loi 16



VITRO —
SERVICES



**DES LAVAGES DE VITRES
BIEN EXÉCUTÉS
EN TOUTE SÉCURITÉ,
VOILÀ NOTRE PRIORITÉ.**

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113
info@vitroservices.com

Vitro-Services pour les syndicats de trois étages et moins.

Ok. Tout le monde est protégé.

Nowa élimine pour vous une urgence potentielle à gérer. Avec la technologie de détection la plus fiable qui soit et un contrôle à distance efficace, vous pouvez avoir l'esprit tranquille.



Nowa : le plus recommandé au Québec

Depuis ses débuts en 2007, le système Nowa est considéré comme la solution la plus efficace en matière de prévention des dégâts d'eau pour les copropriétés. Premier système à avoir été reconnu pour sa fiabilité, c'est aussi le plus recommandé par un nombre croissant d'assureurs.

Certifié PREVDEQ

La reconnaissance que les assureurs accordent à Nowa s'appuie sur la certification PREVDEQ de ses produits et installateurs.

Demandez une soumission dès maintenant.
1-877-287-7777 www.nowa360.com



Le rôle d'un expert en sinistre



Par Linda Collin, PAA
Directrice technique et conformité
Laguë Varie Verreault & Associés inc.

Avez-vous déjà eu à faire affaire avec un expert en sinistre lors d'une réclamation? Si oui, avez-vous pensé que l'expert en sinistre était de connivence avec l'assureur?

Démystifions le rôle de l'expert en sinistre, qu'il travaille au sein d'une compagnie d'assurance ou soit à l'emploi d'un cabinet d'expertise en règlement de sinistres indépendant mandaté par une compagnie d'assurance.

L'expert en sinistre est un professionnel reconnu par la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) et soumis au Code de déontologie de l'AMF (Autorités des marchés financiers).

Lors d'un sinistre en copropriété, son mandat est de régler votre réclamation de façon juste et équitable en vertu des conditions de votre police d'assurance, mais aussi de concert avec la déclaration de copropriété.

Pour régler un sinistre, il devra rencontrer toutes les parties impliquées. Ce sera le début d'une enquête neutre sur les faits qui ont causé l'évènement.

Qu'est-ce qu'une enquête? Il ne s'agit pas uniquement de trouver d'où provient le dégât d'eau, de réparer le tout et de facturer le syndicat de copropriété.

L'expert en sinistre a l'obligation, non seulement de trouver la provenance du dégât, mais d'en identifier la cause et comment il est survenu. C'est là que l'enquête prend tout son sens et que les recommandations de paiements et/ou recouvrement sont attribuées aux personnes en cause.

À titre d'exemple, un dégât d'eau provient d'un lave-vaisselle. Si on s'arrête à ce fait, une réclamation ne sera pas recevable par l'assureur du copropriétaire. Par contre, l'enquête démontrera, entre autres, s'il y a eu :



- Négligence de l'entretien de l'appareil;
- Usure normale de l'appareil;
- Défectuosité de l'appareil - doit-on impliquer le manufacturier?
- Déplacement de l'appareil - qui a débranché involontairement les tuyaux?
- Installation de l'appareil - effectuée par un professionnel?
- Y a-t-il une coupure, un pli, une brûlure au fil? Etc. Pourquoi?
- Y avait-il des occupants au moment de l'incident?
- Si les occupants étaient absents pour plusieurs jours, avaient-ils pris le soin de couper l'eau de manière préventive?
- Etc.

À la lumière des informations recueillies lors de l'enquête, l'expert arrivera à une conclusion et adressera ses recommandations à ses commettants.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Les fondations de béton au début du XX^e siècle, comment les isoler ?



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur de projet
ProTech IB

Plusieurs bâtiments construits au début du XX^e siècle ont été transformés en condos. Ces transformations ont souvent été accompagnées de modifications au système de chauffage et l'ajout d'isolation pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort. Nous découvrons aujourd'hui que dans certains cas ces modifications ont été nuisibles pour le bâtiment et particulièrement pour les fondations.

C'est au début du XX^e siècle que les fondations massives en pierre ont commencé à être remplacées par un nouveau matériau, le béton. Contrairement au béton d'aujourd'hui qui est fabriqué en usine avec un contrôle qualité très serré, le béton utilisé pendant les années 1910 à 1940 était souvent fabriqué sur place au chantier. L'absence de contrôle qualité du mélange et de la mise en place a fait en sorte que le béton final variait énormément. Le résultat était un béton plus faible et plus poreux.

Ces fondations, malgré leurs faiblesses, ont réussi à résister quand même et plusieurs sont encore en service. Par contre, de plus en plus on voit ces murs de fondation commencer à s'écrouler, à littéralement se désintégrer. Cette détérioration on découvre, est reliée aux modifications qu'on a apportées au bâtiment, particulièrement à l'isolation. À l'origine, les murs de fondation n'étaient pas isolés et souvent le système de chauffage central était situé au sous-sol. Cet apport de chaleur aidait à empêcher le gel des fondations et leur permettait de s'assécher plus facilement. En isolant les murs de fondation de l'intérieur on a permis au gel de s'attaquer au béton et en limitant son assèchement le volume d'eau dans le béton a augmenté amplifiant le stress interne causé par le gel. Ce n'est souvent qu'après 20 ou 30 ans que les dommages commencent à apparaître.



Que peut-on faire?

S'il n'est pas déjà trop tard il faut commencer par retirer tout isolant sur les murs intérieurs au sous-sol. Idéalement, les murs de fondation devraient être isolés sur le côté extérieur et imperméabilisés avec une membrane. Les pentes de terrain autour des fondations doivent être nivelées de manière à éloigner l'eau du bâtiment.

Si les dommages ont déjà commencé

Il est parfois possible de réhabiliter les fondations si la dégradation n'est pas trop avancée à un coût inférieur au remplacement complet. Une expertise détaillée par une firme de génie-conseil spécialisée pourra vous aider à déterminer les options de réhabilitation les mieux adaptées. □

Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété



Programme
bilingue

Étudiez toutes les possibilités.



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



*Forgée par
les défis qui forcent à agir*

Un programme de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Forgée
par McGill

Dégâts d'eau : un risque bien réel



Par Jean-Hugues LaBrègue
Président-directeur général | CEO
NOWA 360

Saviez-vous qu'une majorité de copropriétaires feront au moins une réclamation d'assurance habitation liée à l'eau au cours de leur vie ? L'eau est à l'origine de 95 %* des réclamations. Elle cause plus de sinistres à elle seule que le feu et le vol réunis... C'est dire que sans tomber dans l'alarmisme, vos risques de vivre un dégât d'eau sont bien réels.

Copropriété : les risques sont décuplés

Un sinistre peut arriver n'importe quand, même au propriétaire le plus vigilant puisque les zones à risque sont nombreuses; un tuyau peut se fissurer, un mauvais branchement peut céder... C'est sans compter qu'en condo, le risque est multiplié par le nombre de voisins. L'eau ne se limite pas forcément au condo à l'origine de la fuite. Rapidement, vous pourriez être affecté par une fuite située trois étages plus haut.

Rien n'arrête l'eau, pas même le temps

L'eau s'infiltré rapidement dans les zones difficiles d'accès et s'y imprègne. L'humidité est source de problèmes de structure et de moisissures graves et très coûteux. En plus de pouvoir être synonymes de problèmes de santé, les moisissures pourraient réduire la valeur de revente de votre propriété. Et si les travaux d'assèchement étaient mal exécutés, un propriétaire ultérieur pourrait vous poursuivre pour vice caché en cas de dégât d'eau. Raison de plus de l'éviter...

De toute façon, l'assureur va payer !

Attention ! Le remboursement des frais de réfection dépendra de votre contrat d'assurance habitation. De plus en plus de syndicats de copropriété peinent à trouver des assureurs qui acceptent de couvrir les dégâts d'eau. Et même si votre



contrat le prévoit, une première réclamation entraînera généralement une augmentation de la prime d'au moins 25 %.

C'est sans compter qu'en cas de dégât, le fonds de prévoyance est nécessairement touché et vous devrez toujours payer une franchise, souvent salée avec la hausse du nombre de réclamations. De plus, des frais engendrés par le remplacement d'équipement ou de matériaux plus coûteux peuvent être à votre charge. Même que pour une question d'esthétisme, les travaux pourraient s'étendre à des zones non touchées et une partie de ces derniers pourrait être à vos frais.



Des complications au-delà du dégât lui-même

Même si l'assureur paie pour la totalité des conséquences matérielles, l'incidence du sinistre dépasse le cadre de votre protection d'assurance. Il ne faut pas négliger les bris et l'usure prématurée des aires communes, escaliers ou ascenseurs causés par le va-et-vient des rénovations. Un dégât d'eau cause également tout un chambardement au quotidien et affecte la qualité de vie pendant des semaines. Et puis, tout ne se remplace pas... Vos biens irremplaçables comme les photos ou souvenirs font partie des pertes qu'un assureur ne pourra jamais remplacer.



*Bureau de l'assurance du Canada

Votre meilleure protection

Les assureurs savent que les dégâts causés par l'eau sont les sinistres les plus fréquents et parmi les plus dommageables; c'est pourquoi plusieurs reconnaissent déjà la solution Nowa. Votre meilleure protection sera toujours de bloquer l'entrée d'eau à la source, ce que Nowa accomplit pour vous de façon totalement autonome.

Il vaut toujours mieux d'éviter une catastrophe que d'avoir à la gérer. Qu'une fuite d'eau survienne maintenant ou dans 10 ans, avec Nowa, elle sera vite contrôlée. Toujours. Ce n'est pas pour rien que de nombreux assureurs offrent des rabais sur les primes après l'installation d'un système Nowa.

Avec Nowa, vous avez moins d'urgences à gérer comme gestionnaire de copropriétés avec la technologie de détection la plus fiable qui soit, vous bénéficiez d'un contrôle à distance et vous pouvez compter sur une installation clés en main faite par des professionnels.

Petite histoire d'une fuite d'eau

« On ne réalise pas forcément que dans une tour à condos ou un immeuble à bureaux, un dégât d'eau peut toucher 2 ou 3 étages en dessous. Nous avons fait l'expérience des coûts et des chamboulements qui vont avec.

Tout a dû être arraché. La structure restante a dû être séchée et tout a dû être reconstruit à neuf. Il fallait trouver le matériel et la main-d'œuvre, qui n'étaient pas toujours disponibles. Ainsi, nous n'avons pas eu accès à nos bureaux pendant des mois. Nous avons dû trouver des espaces temporaires et les louer, relocaliser le mobilier et le matériel, transférer les lignes téléphoniques et Internet... Et après coup, il fallait bien sûr tout refaire en sens inverse quand les travaux ont enfin été terminés.

Une solution qui aurait arrêté la fuite à la source aurait évité un tas d'inconvénients à un grand nombre de personnes. »

– Daniel, locataire d'un immeuble à bureaux

Apprenez-en plus sur Nowa et informez-vous
auprès de votre assureur.

nowa360.com

Assurance Copropriétés

Un programme d'assurances adapté aux besoins spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeuble en copropriété

Êtes-vous vraiment protégé contre *toutes les éventualités?*

Mieux vaut prévenir !

RACINE 
CHAMBERLAND
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



Chez Racine et Chamberland, nous avons des **solutions d'assurance** pour vous.

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com



Par Me Catherine Azoulay
Azran Avocats

Une copropriété sans conseil d'administration

L'implication communautaire est un besoin essentiel au fonctionnement de divers milieux de notre société. Certains visent une grande collectivité, par exemple les organismes communautaires ou politiques qui ont toujours un besoin criant de bénévoles. D'autres milieux vont plutôt viser une plus petite échelle. C'est le cas notamment des copropriétés. Le dernier recensement de 2016 mettait en lumière que les groupes habitant principalement les copropriétés du Québec sont d'abord les jeunes ménages souhaitant se constituer une équité à court terme, et ensuite les ménages vieillissants dont les enfants ont quitté le nid familial¹. Les uns, voyant leur logement davantage comme un investissement que comme un foyer à long terme, et les autres souhaitant se libérer des obligations inhérentes à la propriété d'une résidence. Ce n'est donc pas, a priori dans ces deux groupes majoritaires que se trouve le profil type du membre motivé à se dévouer pour l'administration de sa copropriété.

Le recrutement de volontaires non rémunérés étant en soi un défi, il l'est a fortiori lorsque le poste à pourvoir implique de grandes responsabilités. Les conseils d'administration doivent assurer la gestion quotidienne de la copropriété, son administration, la tenue de ses livres, la détermination des contributions aux charges communes et bien plus encore. Ainsi, les problèmes de recrutement et d'implication aux conseils d'administration peuvent avoir de lourdes conséquences sur l'évolution d'une copropriété et sa gestion peut devenir un véritable casse-tête.

Quel est donc le remède à la paralysie décisionnelle découlant d'une insuffisance d'administrateurs au conseil d'administration d'un syndicat de copropriétaires?

Il est tout d'abord incontournable de se rappeler les conditions qu'impose notre droit civil en matière d'élection des administrateurs. Une copropriété est une personne morale,

¹ L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), l'essor de la copropriété au Québec, 2019 aux p 8 et 9. En ligne : <<https://www.apchq.com/download/0fcf1c96448169d3712c30e044571d8efc950df1.pdf>>.

dont le mandataire est son conseil d'administration². Les administrateurs sont désignés par les membres de l'assemblée générale³, soit en l'espèce, les copropriétaires, avec un quorum de 50% des voix. Le *Code civil du Québec* ajoute que « si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum (...) »⁴. L'article 340 CcQ prévoit d'ailleurs qu'« en cas de démission d'un administrateur, les autres administrateurs combleront les vacances au sein du conseil, jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires ».

Pour être valide, l'élection doit non seulement respecter le quorum, mais les questions soumises à l'assemblée et la convocation elle-même doivent aussi se conformer aux exigences de la déclaration de copropriété et de la loi⁵. Si une condition de validité prévue par défaut, l'élection peut alors être renversée par le biais de l'article 1103 CcQ, et toute action portée par l'administrateur irrégulièrement élu peut donner lieu à un recours en *quo warranto*⁶.

Nonobstant ce qui précède, une élection d'administrateurs, tout aussi régulière soit-elle, ne pourra donner naissance à un conseil d'administration en l'absence de candidat. De même, la règle prévue à l'article 340 CcQ citée plus haut exige qu'il reste au minimum un administrateur en poste pour assurer la gestion du CA en attendant la prochaine assemblée. Idéalement, lorsque la majorité des membres d'un conseil démissionnent ou ne reconduisent pas leur mandat, la déclaration de copropriété aura prévu une administration provisoire, ou encore, un des membres sortants restera en poste de façon conservatoire. Une assemblée générale extraordinaire avec comme point à l'ordre du jour l'élection d'un nouveau conseil d'administration⁷ sera alors tenue et permettra une transition optimale.

Ce scénario n'est cependant pas toujours possible. Souvent, non seulement les déclarations de copropriété ne prévoient pas d'administration provisoire, mais elles vont exiger d'un copropriétaire qui souhaite tenir une assemblée spéciale de

son propre chef, qu'il en face préalablement la demande à son conseil d'administration. Un délai commence alors à courir au terme duquel, suivant l'inaction de son conseil, s'ouvre le droit du copropriétaire à convoquer l'assemblée. Dans ces circonstances, et en l'absence d'administrateurs en poste, la jurisprudence confirme que ce sera aux tribunaux de nommer un conseil.

C'est ce qu'a confirmé la Cour du Québec en 2004, dans l'affaire *Adélar J. Gagné c. Syndicat de la copropriété Place Montpellier 561 et Michel B. Galand* (ci-après « le syndicat »). La Cour était saisie d'une réclamation pécuniaire contre le syndicat intentée par l'un de ses membres, M. Gagné. Ce dernier demandait à être compensé pour les débours et inconvénients qu'il avait dû encourir pour faire élire un nouveau conseil d'administration après la démission de tous les membres du CA précédents. Effectivement, suivant cette démission successive des administrateurs, M. Gagné avait dû engager un avocat pour faire parvenir aux autres copropriétaires un avis formel de convocation d'assemblée générale avec à l'ordre du jour l'élection d'un nouveau CA. Dans sa demande, M. Gagné prétend qu'il était de la responsabilité du syndicat et de son ancien président, M. Galand, qui était aussi membre du CA avant de démissionner des deux postes, de convoquer l'assemblée.

La Cour du Québec rejette la demande de M. Gagné. Elle réitère le caractère facultatif de la tâche d'administrateur, codifié à l'article 338 al. 2 du Code civil du Québec, et précise qu'aucune obligation ne lie, ni les administrateurs sortants d'un conseil d'administration, ni le syndicat de la copropriété. Le tribunal s'exprime ainsi :

ce n'est pas la personne morale qui élit le conseil d'administration, mais bien les membres, en l'occurrence les copropriétaires. Même si une obligation légale existe pour nommer ou remplacer les membres du conseil d'administration, cette responsabilité n'incombe pas à la personne morale elle-même et en ce sens le recours du demandeur contre le syndicat défendeur est mal fondé pour ce motif.⁸

² art 321 CcQ.

³ art 338 al 1 CcQ.

⁴ art 1089 al 1 et 2 CcQ.

⁵ *Syndicat de la copropriété Monte Carlo Condominiums Phase « B »* c. Dolbec, 2006 QCCS 6363 para paras 59-73

⁶ *Syndicat de la copropriété Monte Carlo Condominiums Phase « B »* c. Dolbec, 2006 QCCS 6363, au para 42

⁷ André M. BENOÎT, et Marie TRUDEL, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, point 131.1084, En ligne : <<https://edoctrine.caij.qc.ca/wilson-et-lafleur-livres/59/469354492>>.

⁸ *Gagné c. Syndicat de la copropriété Place Montpellier 561*, 2004 CanLII 4674 (QC CQ), au para 50.

De plus, la Cour présente les options que pouvait valablement exercer M. Gagné à la suite du démantèlement de son CA. D'abord il aurait pu tenter de convaincre tous les copropriétaires de tenir une assemblée générale spéciale aux fins d'élire un nouveau conseil. C'est d'ailleurs ce qu'avait tenté de faire M. Gagné, mais ses mauvaises relations avec les autres copropriétaires avaient eu raison de ses tentatives. En cas d'impasse, s'ouvrait ensuite à lui le recours prévu à l'article 1084 al. 2 du *Code civil du Québec*, qui permet à un copropriétaire de saisir le tribunal pour faire « nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge ».

Une nouvelle disposition ajoutée au *Code civil du Québec* en 2019 pourrait aussi s'avérer intéressante. Effectivement, l'article 1086.4 CcQ permet au tribunal de remplacer un conseil d'administration, « par un administrateur provisoire et [de] déterminer les conditions et modalités de son administration ». Peut-on conclure que cette disposition s'applique à un conseil d'administration paralysé par un problème de quorum ou d'implication? Les tribunaux n'ont pas eu l'occasion de se pencher sur l'application de cette disposition sur le fond, et les circonstances justifiant son application n'ont pas encore été définies. Nous ressortons cependant des débats parlementaires qu'il s'agit d'une administration de courte durée, applicable, « par exemple, en cas de dysfonctionnement majeur de la copropriété »⁹, et que le tribunal détient « la discrétion [...] de pouvoir prendre sa décision au meilleur joueur [...] possible, en fonction de la situation qui se présente »¹⁰. Nous en concluons que l'administrateur répond au tribunal et peut être un tiers.

La seule décision ayant cité l'article 1086.4 depuis son entrée en vigueur est *6169970 Canada inc. c. Syndicat Rosa Nova* qui oppose des membres de l'assemblée générale du Syndicat Rosa Nova. La demande faisait suite à la nomination conflictuelle d'un des administrateurs. Lors de l'assemblée générale visant la formation d'un conseil de 5 administrateurs, 4 de ces derniers ont été élus alors que la nomination du cinquième avait divisé le vote 50/50. La Cour supérieure était donc appelée à juger d'une demande en injonction provisoire visant la nomination dudit administrateur en tant qu'administrateur

provisoire. Considérant la nature de l'ordonnance demandée, les critères étudiés par la Cour ont été l'urgence de la situation, la présence *prima facie* d'apparence de droit, la balance des inconvénients et le risque qu'une partie subisse un préjudice sérieux ou irréparable. Sur ces critères, les demandeurs n'ont pas rempli leur fardeau de preuve. Quant à l'application concrète de l'article 1086.4 CcQ, la Cour se contente d'affirmer :

“it may be that after the parties have been heard on their respective positions at the interlocutory stage, the only workable solution available to them at that time may be the appointment of a provisional director as foreseen under article 1086.4 C.C.Q. – but we are not at that stage, and I am not sitting at the interlocutory hearing of this case¹¹.”

En conclusion, les copropriétaires sans conseil d'administration et dont la réglementation interne est silencieuse sur les procédures applicables en de telles circonstances, peuvent saisir les tribunaux pour que ces derniers nomment une nouvelle administration et en délimite la charge. Notre Code civil nous permet aussi d'espérer une diversité de recours par la possibilité de faire nommer un administrateur provisoire. Cela reste cependant à être confirmé par les tribunaux. Néanmoins, il est important de se souvenir qu'encourir des procédures judiciaires pour de telles demandes confronte les copropriétaires aux délais et coûts intrinsèques du système de justice. Il est donc pertinent pour les copropriétés de s'interroger sur les raisons profondes qui entraînent la désertion des CA, et tenter de se dynamiser et d'innover en amont pour motiver leurs membres à s'impliquer, pour le bien de la copropriété et l'ensemble des copropriétaires. □

⁹ QUÉBEC (Assemblée nationale), *Journal des débats. Commission de l'aménagement du territoire, 1re session, 42e législature, 20 août 2019, «Projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal»*. En ligne : <<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html>>.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *6169970 Canada inc. c. Syndicat Rosa Nova*, 2020 QCCS 3072.

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

Louez vos équipements de chauffage et d'eau chaude à gaz naturel sans aucune mise de fonds et profitez de notre garantie intégrale ainsi que des entretiens périodiques sans frais.

Informez-vous : gazmetroplus.com



Comment gérer les dépassements de coûts ?



Par Jean-François Lavigne
Architecte PA LEED
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment
jf.lavigne@zaratelavigne.com

La hausse des coûts de construction durant la pandémie a sévèrement affecté plusieurs syndicats de copropriété qui avaient planifié des travaux de maintien d'actif ou de rénovation.

Cet article propose des approches de contrôle des coûts de construction, avant, pendant et après la signature d'un contrat, afin de faire un choix avisé, car il existe plusieurs stratégies possibles : ré-évaluer le coût des travaux, réduire la portée des travaux ou en reporter certains, renégocier ou annuler le contrat de construction.

Une année incomparable

Cette année, le prix du bois d'œuvre s'est envolé avec des hausses atteignant 300 %. L'acier de charpente et l'acier léger sont en forte hausse. Mais toutes ces augmentations soudaines ne pourront que plafonner à mesure que les chaînes d'approvisionnement et de transport reviennent à la normale (vous remarquez que j'ai utilisé le mot plafonner et non le mot diminuer).

Par contre, d'autres facteurs influencent la hausse soudaine des coûts de construction. La rénovation est plus que jamais populaire et le budget « voyages » devient disponible. La pénurie de main d'œuvre dans certains corps de métier (notamment les maçons), pousse à la hausse les contrats. Les grands travaux d'infrastructure ont un impact certain sur le coût des plus petits projets (coûts de coffrage et du béton). Et finalement, la cupidité a souvent rendez-vous avec la volatilité: tout le monde charge plus cher, alors pourquoi pas moi ?

La cupidité a souvent rendez-vous avec la volatilité: tout le monde charge plus cher, alors pourquoi pas moi ?

Finalement, on s'est rendu compte que la hausse des coûts de construction résultant directement des mesures sanitaires



que les entrepreneurs ont dû prendre au chantier était peu significative (autour de 5 %). Pour les entrepreneurs, modifier les pratiques au chantier s'est avéré plus facile à faire que prévu. Il a fallu fournir un lavabo temporaire et des masques et maintenir un registre des allées et venues, mais dans l'ensemble, ces exigences temporaires ont peu ralenti l'exécution des travaux. La pandémie a le dos large, mais la construction a surtout subi l'impact des fermetures d'usine suite à des éclo-sions qu'à des fermetures de chantier pour les mêmes raisons.

Évaluer et ré-évaluer

Dans le but d'éviter aux administrateurs une crise cardiaque soudaine, il est primordial avant de demander des soumissions, de bien calculer le coût estimé des travaux. Cette donnée est d'ailleurs essentielle dans le cadre d'un processus de cotisation spéciale.

Trop souvent, ce sont les administrateurs eux-mêmes qui fixent le montant approximatif à dépenser, sans avoir au préalable défini clairement l'étendue (ou la portée) des travaux. Peu de syndicats disposent d'un administrateur expérimenté dans le domaine de la construction pour les conseiller à l'interne. Ce n'est pas non plus le rôle du gestionnaire de copropriété.

En cas de situation exceptionnelle, comme celle que l'on vit présentement, le budget des travaux qui a été établi il y a un ou deux ans (et possiblement utilisé pour cotiser) ne tient pas compte de la hausse soudaine des coûts de construction. Il faut donc avant de se lancer dans un appel d'offres ré-évaluer le budget avec rigueur et précision.

Réduire la portée des travaux

À la suite de l'analyse du budget, si l'on désire maintenir le montant convenu initialement pour les dépenses mais que l'on se rend compte d'un risque important de dépassement de coût, il est toujours possible de réduire la portée des travaux.

La *portée des travaux*, c'est la liste détaillée des travaux requis qui sera transmise aux entreprises soumissionnaires. C'est le moment d'examiner chaque travail requis en fonction du critère d'urgence pour le maintien d'actif (réparations urgentes et qui ne peuvent être remises à plus tard au risque d'engendrer des coûts encore plus importants).

Il y aura des choix difficiles à faire car certains travaux ne seront pas visibles à ceux qui les auront payés (exemple : membrane de toiture). D'autres travaux qui auraient été immédiatement visibles aux copropriétaires devront vraisemblablement être reportés (exemple : la modernisation du hall d'entrée et des corridors communs).

Ce n'est pas à l'entrepreneur de déterminer les besoins du syndicat !

Et si vous invitez des entrepreneurs à soumissionner sur des instructions verbales et sans portée des travaux écrite et détaillée, je vous souhaite bonne chance, car le montant des soumissions variera énormément selon l'interprétation de chaque soumissionnaire. En règle générale, ce n'est pas à l'entrepreneur de déterminer les besoins du syndicat ! Dans le doute, faites-vous aider par un professionnel pour rédiger la portée des travaux. Cela vous évitera d'avoir recours à un expert pour démêler des soumissions toutes croches...

Reporter certains travaux

Toujours à la suite de cette analyse du budget approuvé, certains postes de dépense peuvent être reportés d'une ou de plusieurs années. Les hausses vertigineuses du prix des matériaux finiront par se stabiliser.

Par exemple, les travaux qui n'ont qu'un impact esthétique peuvent être retardés sans préjudice. Les arbres morts et haies desséchées peuvent toujours attendre, mais pas les infiltrations d'eau à travers l'enveloppe du bâtiment ! Les tapis défraîchis peuvent continuer de défraîchir sans impact majeur. Tous ces choix peuvent être faits de façon éclairée afin d'alléger le budget avant d'aller en appel d'offres et de signer tout contrat.

Renégocier le contrat

C'est lorsque le contrat de construction est déjà signé avec une entreprise que la situation se corse. Le prestataire de services ne peut résilier le contrat unilatéralement en général. Il est tenu de l'exécuter.

Un contrat à prix forfaitaire peut devenir un piège pour un fournisseur qui n'a pas de clause d'annulation ou de modification en cas de force majeure. L'entrepreneur peut toujours demander au syndicat une hausse du montant du contrat déjà convenu mais le syndicat n'est pas obligé de l'accepter. Par contre, si le syndicat refuse et que l'entrepreneur déguerpit, le syndicat aura de la difficulté à faire exécuter ou compléter des travaux qui auraient pu être prioritaires. De plus, il devra exercer un recours contre l'entrepreneur, si en raison de cet état de fait, le bâtiment subit des dommages. Un tel recours peut prendre des années avant d'être résolu.

Un contrat de type « temps + matériel » sera plus facile à examiner lors d'une période où les coûts sont à la hausse. En effet, dans tous les immeubles en copropriété, les travailleurs doivent être accrédités CCQ (sous la juridiction de la Commission de la construction du Québec) et les taux horaires ne sont indexés à la hausse qu'annuellement (même en cas de récession, mais ça c'est un autre sujet !). La hausse du budget prévu devrait donc être attribuable à l'augmentation réelle du coût des matériaux et de celui, plus stable, de la main d'œuvre.

Par exemple, si le contrat comporte surtout de la main d'œuvre et peu de nouveaux matériaux (comme c'est le cas pour les projets de réparation suite à une infiltration d'eau), alors la hausse du coût des matériaux ne devrait pas trop avoir d'impact sur le montant total des travaux.

Lorsque le contrat comporte beaucoup de matériaux neufs, une analyse du type et de la quantité de matériaux est nécessaire pour comprendre d'où provient une hausse justifiée du budget prévu. Dans ce cas, le recours à un expert en construction indépendant sera bien avisé (architecte, ingénieur, évaluateur agréé, estimateur). Lorsque le syndicat et l'entrepreneur agissent de bonne foi et avec des informations transparentes, il est toujours possible de s'entendre.

Annuler le contrat

En désespoir de cause, lorsqu'un syndicat ne peut arriver à une entente avec son fournisseur de services, il lui reste l'annulation du contrat. Dans ce cas, le recours à votre conseiller juridique (avocat) sera incontournable.

© 2020 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

PAUL DAVIS

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

(833) 310-9501



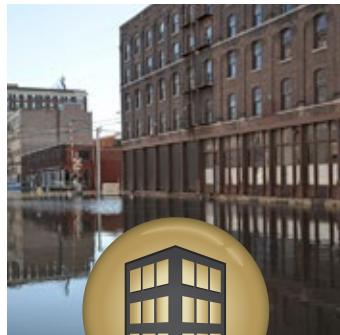
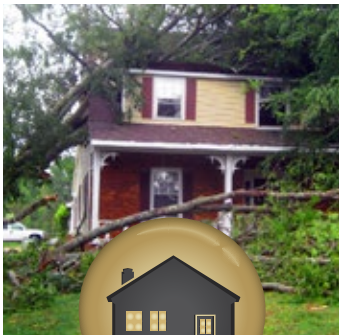
DISPONIBLE 24/7

Les catastrophes n'attendent pas les heures normales de bureau pour arriver et, chez Paul Davis, nos spécialistes savent quoi faire en cas d'urgence. Votre bureau local Paul Davis est disponible 24 heures par jour, 7 jours par semaine, 365 jours par année.

Notre réponse immédiate et notre expertise en restauration aideront à diminuer la gravité des dommages, réduire la durée pendant laquelle votre client est incommodé et à l'extérieur de sa maison ou de son entreprise, et généralement abaisser le montant global de la perte au moment où le processus de restauration se termine.



RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL



Lorsque vos clients vivent un sinistre, relié à leur maison ou entreprise, ils ont besoin de plus qu'une entreprise ordinaire pour restaurer leurs biens. Pour une réponse rapide, un travail de qualité et un excellent service, il vaut mieux choisir quelqu'un qui depuis cinquante ans répond aux exigences particulières de la restauration après sinistres. Paul Davis est là - dès que vous avez besoin de nous.

- Contactez votre client et/ou vous dans un délai de 30 minutes suivant la notification du sinistre
- Spécialistes en atténuation d'urgence sur place dans un délai de 2 heures
- Professionnels qualifiés et certifiés de l'IICRC à toutes les étapes de la restauration
- Documentation complète, estimations détaillées et photos
- Des méthodes éprouvées pour l'extraction de l'eau (ASD), le contrôle des dégâts causés par la fumée et pour limiter les coûts afin d'améliorer vos ratios liés aux pertes
- Des bureaux de franchise accueillants et expérimentés engagés à la satisfaction du client et soutenus par la force d'une entreprise nord-américaine

Paul Davis Quebec
(833) 310-9501

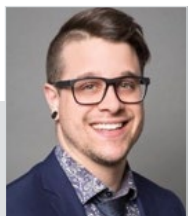
PaulDavis.ca/fr

Sud Ouest, Ville de Quebec, Montreal,
Laurentides, Saquenay-Lac St. Jean, Rive-Nord,
Estrie, L'Outaouais, Saint-Hyacinthe, Rive-Sud

Vous Avez Besoin Du Meilleur!®



Les peintures contenant du **plomb**



Par Vincent Soulière, ing., PMP
Directeur - Amiante et matières dangereuses
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Au Québec et au Canada, les surfaces telles que les murs, les planchers et les plafonds, ainsi que d'autres éléments et équipements de la majorité des bâtiments érigés avant 1990 peuvent être recouverts de peintures contenant du plomb. Ces peintures sont sans danger

Cadre légal

Au milieu du XX^e siècle, la concentration de plomb utilisé comme pigment dans la peinture à l'huile pouvait atteindre 500 000 mg/kg. L'usage de la peinture au plomb était généralisé jusqu'aux années 1960. Or, on s'est aperçu que de telles concentrations étaient très dangereuses pour la santé.



En 1976, le gouvernement fédéral adopte ainsi un règlement limitant à 5 000 mg/kg la teneur totale en plomb des peintures d'intérieur. Puis, au début des années 1990, les fabricants de peinture canadiens cessent pratiquement d'utiliser le plomb comme additif dans les peintures d'usage résidentiel (concentration limitée à 600 mg/kg). En 2005, cette limite est étendue à toutes les peintures, excepté celles anticorrosion (ex. : apprêts métalliques, peintures extérieures, marquage routier). Enfin, depuis 2010, la

lorsqu'elles sont en bon état, mais peuvent représenter un risque pour la santé humaine si elles sont détériorées ou si des travaux sont entrepris sans mettre en place les protections adéquates.

Risques

Selon l'Organisation mondiale de la santé (OMS), certains groupes d'individus, notamment les fœtus, les nourrissons, les enfants et les femmes enceintes, sont de façon générale plus sensibles aux effets néfastes du plomb, même à de faibles concentrations.

Le plomb est difficilement éliminé par l'organisme (phénomène de bioaccumulation). Il est cancérigène et peut affecter le système nerveux central et périphérique, cardiovasculaire, reproducteur, sanguin et rénal. Le plomb est également toxique pour la faune et la flore terrestre et aquatique.

Loi canadienne sur la sécurité des produits de consommation (L.C. 2010, ch. 21) et le Règlement sur les revêtements (DORS/2016-193) stipulent que la teneur totale en plomb des peintures en vente libre ne peut pas dépasser 90 mg/kg.

Par ailleurs, le plomb est une substance toxique aux termes de la Loi canadienne sur la protection de l'environnement (L.C. 1999, CH. 33). Et selon l'article 3 du Règlement sur les matières dangereuses (RLRQ, c. Q-2, r. 32), en vigueur au Québec, une peinture contenant du plomb et son substrat peuvent être considérés comme des matières dangereuses représentant un risque pour l'environnement, si le plomb qu'elles contiennent est lixiviable dans l'eau.

En résumé, la législation est claire concernant le plomb dans les peintures en vente libre, mais qu'en est-il de la gestion des peintures existantes dans les bâtiments construits avant 1990 ?



Enjeux

En fait, si votre bâtiment date d'avant 1990, il y a de fortes chances que les peintures appliquées sur les différentes surfaces contiennent du plomb en quantité significative. Ces peintures doivent être gérées adéquatement lorsqu'elles sont en mauvais état afin d'assurer la sécurité des usagers et, dans le cadre de travaux, celle des ouvriers.

Malheureusement, il n'existe actuellement aucune valeur limite légale pour la concentration en plomb autorisée dans les peintures existantes appliquées dans un bâtiment.

Cela dit, les ouvriers du domaine de la construction sont de plus en plus sensibilisés aux dangers du plomb présent dans les peintures, et il est désormais courant que les inspecteurs de la CNESST exigent des procédures de

travail spécifiques pour limiter au maximum l'exposition des travailleurs au plomb. La présence de plomb dans les peintures peut ainsi représenter un véritable casse-tête logistique et financier pour les gestionnaires, si ce contaminant n'est pas géré en amont, avant la réalisation des travaux.

Tests

Afin de déterminer si une peinture présente dans un bâtiment pose un risque pour les travailleurs, les usagers ou l'environnement, des échantillons de chacune des peintures visées doivent être prélevés et soumis à deux types d'analyse.

L'analyse de la teneur en plomb est réalisée sur un échantillon d'écaillés de peinture afin de déterminer si cette dernière contient du plomb et présente un risque pour la santé humaine. Également mené sur un échantillon d'écaillés de peinture, le test de la lixiviation permet quant à lui de déterminer si le plomb présent dans cette peinture se dissout dans l'eau au-delà de la limite permise.

Contrôle durant les travaux

La gestion des peintures contenant du plomb dans le cadre de travaux comporte toujours deux volets, à savoir la protec-

tion des travailleurs et la protection de l'environnement (si la peinture est lixiviable).

Durant des travaux sur des surfaces recouvertes de peinture contenant du plomb, les travailleurs doivent ainsi porter une protection vestimentaire et respiratoire. Des enceintes de travail étanches sont également nécessaires. Et il faut éviter de poncer mécaniquement ou de décaper à chaud les surfaces pour enlever les peintures, car c'est lors de ces opérations que la peinture libère le plus de plomb sous forme de fumées ou de poussières fines.

À ce sujet justement, le Code de sécurité pour les travaux de construction (RLRQ, S-2.1, r. 4), en vigueur au Québec, mentionne dans son article 3.2.12 qu'un vestiaire double pourvu d'une douche doit être mis à la disposition des travailleurs, lorsque les travaux réalisés sont susceptibles de produire des poussières ou des vapeurs de plomb.

Au Québec toujours, les matériaux provenant de travaux de construction, de démantèlement ou de rénovation de bâtiments ou d'infrastructures recouverts de peinture contenant du plomb lixiviable sont considérés comme présentant un risque pour l'environnement et doivent être éliminés dans un lieu de dépôt définitif de matières dangereuses, conformément au Règlement sur les matières dangereuses.



Conclusion

Les peintures contenant du plomb, si elles ne sont pas endommagées, peuvent être laissées en place sans danger. Cependant, si elles sont en mauvais

état ou si des travaux sur ou près de ces revêtements sont planifiés, il est nécessaire de respecter des procédures d'enlèvement adéquates afin de limiter les risques qu'elles peuvent représenter pour les travailleurs et l'environnement. □

FCQ

Condo
Conseils

ICQ



COLLOQUE ANNUEL
de la **COPROPRIÉTÉ**

Hydro
Solution

Les assemblées en copropriété

Samedi 16 octobre 2021 | 9h00 à 12h00

Visioconférence



Conférencier : Me Yves Papineau, Avocat émérite

Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires – 3^e édition

Les assemblées de copropriétaires doivent être tenues au moins une fois par année afin d'informer les copropriétaires, notamment, quant aux finances, travaux exécutés ou à venir et la situation de l'immeuble. C'est aussi l'occasion pour les copropriétaires d'être consulté sur le budget et élire le conseil d'administration.

L'assemblée doit être tenue dans le respect des droits des copropriétaires et de la loi. Les résolutions doivent être adoptées suivant les pourcentages requis et en respectant les dispositions législatives applicables afin d'assurer leurs validités. Il faut aussi tenir compte de l'évolution des assemblées quant à leur tenue en présence ou virtuelle. Quelles en sont les règles et leurs limites ? Enfin, Me Papineau partagera son expérience et ses recommandations afin que l'assemblée se tienne légalement et agréablement favorisant ainsi la démocratie en copropriété.

La 3^e édition du Guide permet aux participants de connaître les nouvelles dispositions de la loi et des règlements applicables et de rafraîchir leur mémoire pour assurer la tenue d'une assemblée performante.

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca



Institut de la copropriété
du Québec

Visioconférences

Samedi 18 septembre 2021 | 9h00 à 12h00



Conférencier : M. Jean-François Lavigne

ZARATÉ LAVIGNE
Design urbain | Architecture | Design intérieur

Gestion des travaux correctifs ou d'amélioration en copropriété

- Définir avec rigueur la portée des travaux
- Engager les professionnels
- Faire préparer les plans et devis
- Vérifier et approuver les plans et devis
- Aller en appel d'offres
- Négocier le contrat de construction
- Superviser et inspecter les travaux
- Faire la réception des travaux
- Garanties applicables

Mercredi 29 septembre 2021 | 19h00 à 21h00



Conférencier : Me Ludovic Le Draoullec

Bornes de recharge et système anti-fuite d'eau : installer et gérer de la nouveauté en condo

- Qui peut autoriser l'installation de nouveaux projets comme les bornes de recharge ou le système anti-fuite?
- Qui gère les travaux et avec quelle répartition sont-ils payés?
- Qui sera responsable des frais d'entretien et de réparation?
- Avec quel fonds peut-on payer la dépense?

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Mercredi 27 octobre 2021 | 19h00 à 21h00



Conférencier : Me Clément Lucas

Partie 1 : Avant, pendant et après la location d'un condo

Avant : les étapes essentielles à leur arrivée

- La rencontre (les sujets importants à aborder)
- Les informations et assurances à obtenir (leurs coordonnées, etc.)
- Les règlements (leur remettre en échange de leur signature)

Pendant : les obligations et avec qui communiquer ?

- Les avis généraux et la vie quotidienne
- La gestion des sinistres
- La gestion des troubles de voisinage
- L'assemblée générale annuelle

Après

- Qui est responsable des dommages faits à l'immeuble ?
- Qui est responsables de montants impayés ?



Conférencière : Me Marie-Cécile Bodéus

Partie 2 : Cotisations, amendes et frais : quand le syndicat frappe à la porte

- Comment fixer les cotisations et qui les décide ? (frais de condo, fonds de prévoyance, fonds d'auto-assurance et cotisations spéciales)
- Instaurer, appliquer et poursuivre : tout sur les pénalités
- Tous les frais possibles qu'un syndicat peut réclamer

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Samedi 20 novembre 2021 | 9h00 à 12h00



Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

Partie 1 : La déclaration de copropriété

Le cours portant sur la déclaration de copropriété permet d'avoir un aperçu des différents aspects de cet acte juridique produit par un notaire. Il s'agit d'un contrat très important puisque la déclaration de copropriété lie tous les copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété.

Partie 2 : Organes de décision en copropriété

Chaque copropriété est constituée en un syndicat de copropriétaires. Celui-ci est pourvu d'un conseil d'administration comptant normalement entre trois et sept administrateurs qui veillent aux opérations courantes de l'immeuble. Lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, ceux-ci ont un certain nombre de devoirs à accomplir dont, entre autres, l'élection des administrateurs qui à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Acousti**CONDO**

Programme d'accompagnement
pour faire le **meilleur choix** dans
vos **solutions acoustiques**

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticcondo

- Service **GRATUIT**
- **Détaillants accrédités** pour vous guider
- **Recommandations** acoustiques personnalisées
- **Analyse des plans** de votre structure (assemblage plafond/plancher)
- **Rédaction de la clause acoustique** dans votre charte de règlements
- **Confort acoustique assuré** pour chaque propriétaire
- **Plateforme numérique** simple et efficace

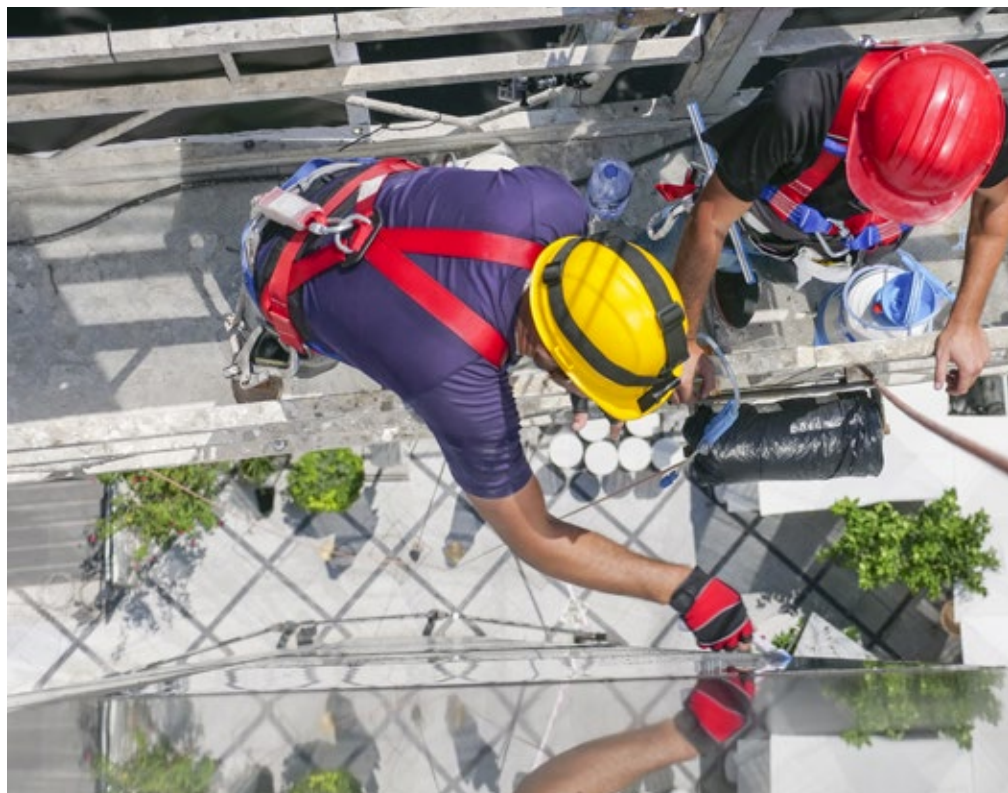
Lavage des vitres extérieures en toute sécurité



Par Stéphane Gagnon
Directeur des ventes et du Marketing
INTO | Équipements d'accès et de sécurité en hauteur
Intoinc.com

Du vitrage c'est beau, mais ça nécessite de l'entretien

L'une des conséquences de l'urbanisation est la présence d'un nombre important d'immeubles de plusieurs étages possédant une grande part de surfaces vitrées. L'entretien et l'inspection des façades s'inscrit dans les réglementations de l'État. En l'occurrence, au Québec la loi C-122 oblige les propriétaires d'édifices d'au moins 5 étages à procéder à un soin régulier des façades de leur bien immobilier. Pour ce faire, il vous faut différentes sortes de matériels de travail, dont les équipements d'accès en hauteur.



Cours 101 sur les équipements d'accès importants pour le lavage des vitres en hauteur



Il existe beaucoup d'équipements qui permettent de travailler ou de nettoyer vos façades aisément en hauteur, et ce, en toute sécurité. C'est le cas du bossoir, de la cabine de toit, du système de monorail, des consoles transportables et des équipements sur mesure.

1. **Le bossoir** : Ces systèmes font usage de bossoirs – parfois appelés « socles » ou « potences ». Les bossoirs sont des équipements servant à maintenir en suspension les plateformes motorisées, les nacelles et les sellettes employées lors des travaux d'entretien des façades et de lavage de vitres en hauteur.
2. **Cabine de toit** : Nous retrouvons la cabine de toit sur certains vieux édifices mais aussi sur les grandes tours de construction récente, sous le nom de BMU (building

maintenance unit). Elle est munie d'un appareil de levage et est généralement montée sur rails de façon à faciliter le déplacement horizontal de la plate-forme autour du bâtiment. Les manœuvres de la cabine sont commandées par les travailleurs à partir de la plate-forme ou à partir du toit, tout en communiquant entre eux.

- 3. Console transportable** : La console transportable sert à suspendre la plate-forme amovible ou la nacelle. Elle se compose d'une poutre installée en porte-à-faux le long des bords du toit et sur laquelle sont fixés des contrepoids. Elle peut être déplacée selon les besoins tout en étant reliée à des ancrages de sécurité implantés selon un plan de travail conforme, respectant les critères des normes du travail.
- 4. Le système de monorail** : Les nettoyeurs de vitres ont différentes façons de se déplacer lors de leur travail. Par exemple, effectuer des tâches exigeant des déplacements de va-et-vient sur un plan horizontal. Le système monorail permet une grande liberté de mouvement qui se solde en exécution de tâches de travail efficace et économique. De plus, il n'est pas rare que les travailleurs soient confrontés à des espaces restreints ou des recoins difficilement d'accès. Dans ces circonstances, l'outil le mieux indiqué est le système de monorail. Nous les retrouvons le plus souvent à l'intérieur des atriums et des verrières.

Une chute, c'est vite arrivé !

Travailler en hauteur comporte beaucoup de risques de chute. Il est donc important de prendre des mesures pour assurer la sécurité des travailleurs. Il est à noter que les systèmes collectifs sont toujours à privilégier :



1. Parapet conforme en hauteur et solidité
2. Garde-corps permanent ou à contrepoids
3. Équipements de protection individuelle

Qui dit protection individuelle, dit **systèmes d'ancrage**. Pour être à l'abri des chutes, il est d'une importance cruciale d'avoir des systèmes d'ancrage appropriés et éprouvés. Ces mécanismes assurent aussi bien la protection individuelle que collective. Il est question des systèmes qui consistent à amortir les éventuelles chutes.

- 1. Système de câble horizontal** : c'est un support indispensable pour tous les laveurs de baies vitrées. Il est constitué essentiellement de câble d'acier disposé à l'horizontal et muni d'éléments permettant d'amortir les chutes et les charges. Le câble est relié à plusieurs supports afin de former un lien continu.
- 2. Ancrage ponctuel permanent** : comme son nom l'indique, il s'agit de dispositifs qui sont fixés en permanence au bâtiment. Les laveurs s'en servent pour s'y attacher et accéder à certaines zones ou pour sécuriser une poutre de suspension.
- 3. Ancrage temporaire** : il arrive que certaines infrastructures ne puissent pas être équipées d'ancrages fixes. Dans ces conditions, il faut des ancrages amovibles qui doivent aussi inspirer une confiance totale.

Quel que soit le type de matériels que vous utilisez pour le lavage de vos vitres en hauteur, il est de première nécessité d'effectuer leur entretien par une équipe de mécaniciens spécialisés et professionnels. Leurs interventions permettront d'assurer la fonctionnalité, la conformité et la longévité de vos équipements ainsi que la sécurité des travailleurs.

Si vous appliquez toutes les mesures de sécurité nécessaires, en plus d'avoir de belles façades vitrées propres, votre édifice sera sécuritaire pour les laveurs de vitres. Parce que quand leur vie repose sur vos épaules, il faut être à la hauteur !

Simplement **MERCI**



SAVIEZ-VOUS

• Alarme-Incendie

Désormais, la plupart des compagnies d'assurances exigent une preuve d'inspection périodique du système d'alarme-incendie avant d'accepter une réclamation.

• Gicleurs

Les gicleurs protègent les personnes et les biens en limitant la propagation des flammes et de la fumée.

• Extincteurs portatifs

Chaque modèle d'extincteurs a son propre mode d'emploi et il est recommandé de s'assurer de la conformité de vos appareils au minimum une fois par année.

Célébrons autrement !

Le temps des Fêtes arrive à grands pas...

C'est sans surprise que cette année, le temps des vacances et des réjouissances sera particulier et ne rimera pas avec rassemblement familial. Ce sera toutefois l'occasion de s'arrêter, de souffler un peu et de passer du temps de qualité en présentiel avec votre famille proche, mais aussi de façon virtuelle avec ceux que vous aimez et que vous ne pouvez pas côtoyer.

C'est donc dans cet esprit que Guard-X, détentrice du Sceau Concilivi, vous suggère quelques activités pour faire de votre temps des fêtes différent, un moment familial inoubliable :

- Cuisiner en famille;
- Bouger avec des jeux actifs;
- Prendre du temps pour soi;
- Visionner les classiques de Noël;
- Jouer dehors;

ET SURTOUT

- S'aimer, rire et se lever de BONHEUR...

Nous profitons de l'occasion pour remercier chacun de nos clients membres de Condomarketing et saluons le partenariat qui nous a unis lors de cette dernière année qui a été exceptionnelle.

Nous vous souhaitons un excellent temps des Fêtes avec vos proches et au plaisir de vous retrouver en 2021!

Les besoins en soins aux arbres les plus fréquents



Par Cloé Chartrand-Marcil
et Dominic Perugino
Arboplus | www.arboplus.ca

Intro

Élagage, émondage ou taille ? Quelles sont les différences entre ces techniques et laquelle convient à vos besoins ? Pas toujours facile de s'y retrouver lorsque ce n'est pas notre métier de prendre soin des arbres, c'est pourquoi il est préférable de consulter un professionnel dans le domaine avant d'entamer des travaux sur vos arbres, aussi petits soient-ils.

On en convient, il est quand même rassurant de comprendre un minimum les techniques pour ensuite valider auprès dudit professionnel laquelle conviendrait à votre situation; ça permet aussi de faire une demande complète et de guider l'expert dans son évaluation. C'est pourquoi il sera question ici des différents types d'élagages selon les besoins les plus souvent exprimés par les citoyens du Québec.

Avant tout

Notez que les méthodes décrites dans cet article sont celles habituellement proposées par l'équipe Arboplus pour répondre aux besoins des clients en respectant les règles de l'art, mais il est toujours préférable de faire évaluer vos arbres, car chaque situation est unique et pourrait nécessiter une solution différente de celles indiquées ici.

« Je veux plus de lumière »

Si votre besoin principal est de réduire l'ombre que procurent les longs rameaux d'un arbre, il vous sera proposé d'effectuer un élagage d'éclaircissement. Comme son nom l'indique, le but est donc d'éclaircir une partie du terrain sans toutefois éliminer toutes les sources d'ombrage. En effet, ce n'est pas toute la section plombante de l'arbre qui sera enlevée, mais bien quelques branches bien choisies afin de permettre à une plus grande quantité de lumière de traverser le feuillage et ainsi procurer plus de luminosité à l'endroit désiré.



« Je veux dégager ma toiture »

Inévitablement, en situation urbaine, un arbre d'ornement finira par avoir des branches qui s'approchent des structures. On se retrouve alors, par exemple, avec des branches trop près de la toiture, ou pire, avec des branches qui créent de la friction sur celle-ci. Dans une telle situation, nous vous proposerons un élagage d'assainissement qui consiste à créer une distance respectable entre la structure et les branches. On y retire d'abord les branches d'au moins 1 pouce de diamètre qui sont mortes, faibles, malades et/ou interférentes entre elles, puis, si nécessaire, quelques branches supplémentaires afin d'offrir un espace de 3 mètres entre les rameaux et la toiture de l'immeuble, du cabanon ou toute autre structure gênée par la proximité des branches. Il faut noter que si les branches surplombant la structure respectent la distance de 3 mètres, il n'y a aucune bonne raison de les retirer; les feuilles qui tombent dans les gouttières en automne ne constituent pas une raison suffisante pour justifier d'enlever ces branches. Autrement, avec des élagages excessifs qui visent à dégager complètement les structures, on se retrouve avec des arbres en mauvaise santé et dans un piteux état esthétique. Il faut comprendre que les branches latérales sont parmi les plus



solides dans la charpente d'un arbre. On peut donc accepter un certain surplomb au-dessus d'une toiture, à condition de créer une bonne distance.

« Je veux éviter les chutes de branches »

Habituellement, ce sont les branches en fin de vie ou attaquées par une maladie ou un insecte qui constituent le plus haut risque de chute; autrement ce n'est qu'en cas de conditions météorologiques extrêmes que les branches saines risquent de tomber, mais, au Québec, ce genre de situation est assez rare. Ainsi, pour répondre à votre besoin de prévenir les chutes de branches, nous vous offrirons un élagage de sécurité qui consiste à retirer les branches d'au moins 1 pouce qui sont mortes, faibles, malades ou dangereuses. Le risque qu'une branche pouvant causer des dommages tombe est alors réduit au minimum.

« Je veux plus d'espace sous mon arbre »

Que ce soit pour permettre de circuler sous l'arbre, afin de pouvoir y passer la tondeuse à pelouse ou pour y installer votre petit coin lecture extérieur, les raisons sont nombreuses pour vouloir éliminer les branches basses d'un arbre. C'est ce qu'on appelle relever la couronne. Ainsi, on retire les branches les plus près du sol, tout autour du tronc, pour permettre une meilleure circulation sous l'arbre. Notons tout de même que le ratio de 20 % maximum ne sera pas dépassé, même si l'espace n'est pas suffisant pour le moment; alors une autre coupe du même type pourra être faite à nouveau au moins deux ans plus tard pour donner le temps à l'arbre de cicatriser ses plaies.

« Je veux éviter que mon arbre fende »

Il arrive parfois que plusieurs troncs soient issus d'une même souche, ce qu'on appelle communément un arbre multi-troncs. Les troncs poussent alors séparément et parfois certains d'entre eux tendent à être plus inclinés. Pour s'assurer de la solidité d'un tel spécimen, et ainsi assurer la sécurité des gens et des structures environnantes, il est souvent nécessaire d'installer un hauban. L'haubanage est un système de cordage flexible permettant de relier les troncs ensemble pour une meilleure répartition du poids. Pourquoi choisir une attache flexible plutôt que rigide, comme un câble en acier ? C'est simplement que cela permet aux troncs un certain mouvement de balancement réduisant ainsi les risques de cassures, notamment lors de grands vents. Il est à noter que, lors de l'installation, il est possible en l'occurrence qu'un élagage de sécurité s'impose en vue d'assurer l'efficacité de l'haubanage.

À ne pas faire...

Bien que cela soit rare, il arrive que les attentes du propriétaire de l'arbre ne puissent être satisfaites. C'est le cas, entre autres, si on demande à l'arboriste de réduire la hauteur de l'arbre, car cela consiste en un étêtage et ce n'est pas une bonne pratique puisque ça met l'intégrité et la santé de l'arbre en péril. L'arbre étêté entre en mode survie et produit de nombreux chicots, ces petites branches vertes ornées d'un feuillage plutôt fourni, qui poussent en surface du corps de l'arbre n'ayant ainsi aucun ancrage solide; en grandissant, ces chicots deviennent des branches susceptibles de se briser et causer des dommages.

Une autre pratique parfois évoquée est un élagage pour « équilibrer » l'arbre ayant un côté plus chargé qu'un autre. Voulant bien faire, en coupant les branches qui semblent trop nombreuses ou trop longues d'un côté, on causerait plutôt un déséquilibre; c'est que les racines de l'arbre évoluent dans le but d'offrir de la stabilité à l'arbre, ainsi elles seront plus nombreuses, plus longues et/ou plus profondes d'un côté si l'arbre a un port plus chargé de l'autre côté, et vice versa. Donc, en coupant des branches d'un seul côté, l'arbre semble équilibré, mais nous aurons en fait brimé la stabilité naturelle de celui-ci, le rendant plus vulnérable lors de conditions météorologiques intenses.

Conclusion

Comme vous pouvez le constater, il n'est vraiment pas nécessaire de connaître les termes arboricoles ni les techniques pour pouvoir discuter des travaux à effectuer avec un arboriste; il suffit de connaître nos besoins et de savoir lui communiquer les résultats attendus. Il pourra ensuite vous conseiller sur l'approche optimale et vous informer si les résultats attendus ne peuvent être totalement rencontrés, si cela implique une mauvaise pratique, par exemple. Sachez aussi qu'aucune question ne devrait rester sans réponse lorsque vous avez des inquiétudes quant à vos arbres, au moindre doute, n'hésitez surtout pas à nous contacter pour une évaluation gratuite de l'état de vos arbres.

Types d'élagages selon les besoins exprimés...

Plus de lumière = élagage d'éclaircissement

Dégager la toiture, cabanon, piscine, etc = élagage d'assainissement (on crée de la distance et non une absence de branche au-dessus des structures) : bois mort, faible, malade, dangereux, branches interférentes entre elles, créer une distance de 3 mètres avec les structures

Enlever une ou des branches mortes = élagage de sécurité : bois mort, faible, malade, dangereux

Avoir plus d'espace sous les arbres = élévation de la couronne (mettre un c'est-à-dire) : enlever dans branches basses pour permettre la circulation

Rendre mon arbre sécuritaire = élagage de sécurité + haubannage : bois mort, faible, malade, dangereux

Section « à ne pas faire » : pas plus que 20 %, pas couper la tête, pas chercher à équilibrer, pas laisser les chicots (bourrelet cicatriciel / de compartimentation)

*** branches latérales plus solides que les branches verticales

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de maçonnerie et autres travaux de réparation de l'enveloppe de bâtiment.



450 621-2120

info@constructionstremco.com

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

- › Caractérisation des matériaux contenant de l'amiante
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

- › Évaluation de la contamination fongique et bactériologique
- › Évaluation de la qualité de l'air
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

- › Évaluation du système d'étanchéité de toiture
- › Relevé photographique
- › Évaluation de la durée de vie résiduelle de la toiture
- › Recommandations sur les travaux à réaliser pour restaurer l'intégrité de la toiture



- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ▣ GESTION DE L'AMIANTE | ▣ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES |
| ▣ MATIÈRES DANGEREUSES | ▣ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE |
| ▣ HYGIÈNE INDUSTRIELLE | ▣ INSPECTION CVCA |
| ▣ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL | ▣ SCIENCES DU BÂTIMENT |
| ▣ MESURE DU RADON | ▣ ENVIRONNEMENT |

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

MONTRÉAL | TROIS-RIVIÈRES | QUÉBEC | JONQUIÈRE | RIMOUSKI | ROUYN-NORANDA

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

 THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

SERVICE D'INFORMATION!

Les membres CondoConseils ont accès rapidement à tous les articles parus dans les éditions du magazine **Copropriété+** depuis sa création en 2007.

PLUS DE 1000 ARTICLES!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



Trouver rapidement
l'information
concernant les
sujets d'actualité.



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

Depuis 2004, Me Chianetta se spécialise en droit de la copropriété et elle concentre sa pratique dans ce domaine, dans lequel elle agit également comme médiatrice et comme arbitre. Dans le cadre de sa pratique spécialisée, Me Chianetta conseille et représente de nombreux syndicats de copropriété et copropriétaires, afin de préserver, protéger et défendre leurs intérêts lors de litiges ou de conflits relatifs à leurs droits et devoirs respectifs. Très consciente des enjeux auxquels font face tous les acteurs et les intervenants d'une copropriété, et ayant à cœur de bien les renseigner sur les multiples facettes et aspects de son domaine de pratique et de diffuser une information abordable, précise et de qualité. Membre professionnel de CondoConseils (CondoMarketing), au sein duquel elle agit bénévolement comme avocate-conseil et comme chroniqueuse.

L'assurance en copropriété divise au lendemain de l'adoption du projet de loi 141 : où en sommes-nous ?

Dans l'édition « été 2018 » de cette même chronique, je vous ai confirmé que le projet de loi 1411 avait été adopté le 13 juin 2018 et que certaines de ses dispositions concernant la copropriété entreraient en vigueur dans les semaines, les mois à venir.

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

Au moment de la rédaction du présent texte, nous sommes à moins d'un mois de l'entrée en vigueur de la légalisation de la vente, de la consommation et de la culture du cannabis, changement majeur dans notre société s'il en est un.

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

Adoption du projet de loi 141 et dépôt du projet de loi 401

C'EST MAINTENANT CHOSE FAITE! Le Projet de loi 141 (anciennement projet de loi 150) a été ADOPTÉ LE 13 JUIN 2018. Changements importants et nouvelles obligations pour les copropriétaires québécois, québécoises.

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



Condo Conseils

COMMUNICATION

CondoMARKETING

199 \$ pour 3 ans

(taxes en sus)

Avantages d'être membre

- Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

CondoPrévention
CondoRénovation

CondoÉnergie
CondoImmobilier.ca

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062 • 418.780.9803 • 855.380.2233



**Service téléphonique d'accompagnement
et de conseils pour les syndicats
de copropriété du Québec.**

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Éric David
Municonseil Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Victoria Lemieux-Brown
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.
Québec



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



Gabriel Marcu
Condo Groupe Conseil
Montréal



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Clément Lucas
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.
Montréal



Me Ludovic Le Draoullec
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.
Montréal



Me Marie-Cécile Bodéus
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.
Montréal

L'ingénierie à votre service

Services offerts

Façades et parcs de stationnement
Rapport de réception des parties communes
Étude de fonds de prévoyance
Carnet d'entretien
Consultant en coûts
Expertise
Plans et devis
Surveillance des travaux

Une équipe dévouée

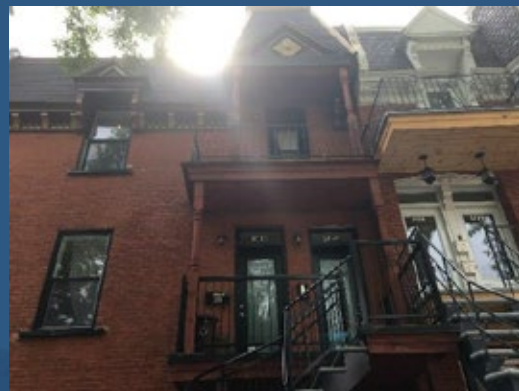
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com



La chaîne d'infection et les milieux partagés



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

La chaîne d'infection n'est pas un concept nouveau et a évolué depuis la COVID-19. Des recherches additionnelles par des professionnels et des experts de l'entretien ménager ont aidé à mieux comprendre les divers aspects qui la composent et ont conduit à l'identification de 8 moments où les risques de transmission sont les plus élevés dans les environnements de travail et environnements partagés comme les condominiums.

Avec des interventions ciblées, il est possible de réduire les risques d'infection à chacun de ces moments et de minimiser la contamination croisée. Chez JAN-PRO, nous croyons que la lutte aux infections dans n'importe quel environnement de travail et condominiums est une responsabilité partagée entre les professionnels de l'entretien et de la désinfection et les occupants de cet environnement.

Ce document illustre comment JAN-PRO perçoit cette responsabilité partagée et ce qui doit être fait par chacun pour faire de la lutte aux infections un objectif commun.

SURFACES FRÉQUEMMENT TOUCHÉES

Les endroits publics, les milieux de vie partagés (condominiums) et les places d'affaires sont fréquentés par des personnes entrant en contact entre elles, les objets et les surfaces, ce qui augmente les risques de transmission de maladies. L'industrie du nettoyage véhicule que les surfaces fréquemment touchées sont des surfaces à haut risque et que la désinfection en est la solution. Une façon innovante est dorénavant de considérer la transmission des infections comme étant des « moments » pendant lesquels les gens et les surfaces interagissent et jouent un rôle.

Avec la COVID, nous avons réappris à limiter les risques de transmission des virus aéroportés avec le masque et la distanciation sociale. Le mode privilégié de transmission des maladies dans les milieux de travail et partagés demeure les mains, qui propagent les infections entre les personnes et les surfaces. Un nettoyage et une désinfection régulière des surfaces fréquemment touchées contribuent certes à diminuer les risques sans toutefois les éliminer. Ce ne sont pas les surfaces comme telles qui constituent un risque, c'est plutôt le comportement des gens qui les touchent sans pratiquer l'hygiène de mains par la suite qui est le véritable enjeu.

8 MOMENTS CRITIQUES

Les germes font partie des milieux de vie alors que certaines personnes circulent étant malades et servent de vecteur de transmission. Conditionnés par les habitudes et les comportements individuels, ces personnes peuvent transmettre des maladies à tout individu qu'elles pourraient croiser ou fréquenter. Les occupants peuvent ainsi devenir infectés ou infecter les autres. Des études récentes ont identifié 8 moments pendant lesquels les risques d'infection sont élevés.

Ces moments sont :

Petite astuce : Pour vous souvenir facilement de ces 8 moments critiques pensez à l'anagramme MAIN SALE

1. **M**anger de la nourriture
2. **A**pprêter les aliments
3. **I**mmeubles – Entrée/Sortie
4. **N**ettoyer, vider ordures et recyclage
5. **S**urfaces fréquemment touchées
6. **A**près usage des toilettes
7. **L**aisser/retrouver son poste de travail
8. **É**ternuer, tousser, se moucher

Bien que communs à tous les endroits, ces moments interviennent différemment dans chaque endroit, créant le besoin de définir un programme de nettoyage et de désinfection personnalisé. En plus de ces programmes, en améliorant l'hygiène pendant ces moments critiques, nous pouvons briser la chaîne d'infection et limiter les risques d'infecter ou de devenir infecté dans les environnements de travail ou lieux de rencontre.

MOMENTS À RISQUES	OBJECTIFS	ACTIONS PRÉVENTIVES POUR CONDOMINIUMS	PROGRAMME CERTIFIÉ DE NETTOYAGE ET DE DÉSINFECTION JAN-PRO
 Manger de la nourriture	Minimiser les risques de devenir infecté	Demander aux occupants de désinfecter l'espace qu'ils ont utilisé Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des meubles et surfaces des aires de restauration
 Aprêter les aliments	Minimiser le risque que les aliments soient contaminés Minimiser la contamination par la nourriture	Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des surfaces, des appareils et ustensiles
 Immeubles entrée/sortie	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et demander aux copropriétaires et visiteurs de se laver ou assainir les mains	Nettoyage et désinfection quotidienne des portes d'entrée et l'aire de réception
 Nettoyer, vider ordures et recyclage	Minimiser les risques de devenir infecté ou de contaminer les surfaces	Faciliter l'hygiène des mains	Nettoyage et désinfection des poubelles et bacs de recyclage
 Surfaces fréquemment touchées	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et des assainisseurs à main dans les aires communes stratégiques	Désinfection quotidienne des surfaces fréquemment touchées
 Après usage des toilettes	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter dans les toilettes	Faciliter l'hygiène des mains Placer des lingettes désinfectantes	Désinfection quotidienne des surfaces et des appareils sanitaires
 Laisser/retrouver son poste de travail	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des assainisseurs sur les bureaux ou faciliter l'hygiène des mains	Désinfection quotidienne des postes de travail
 Éternuer, tousser, se moucher	Minimiser le risque d'infecter les autres	Placer des mouchoirs et assainisseurs à main dans les environnements partagés	Désinfection quotidienne des postes de travail et poubelles

S'ajoutent au tableau les consignes de la Santé Publique de porter un masque et de respecter la distanciation sociale.

*International Forum on Home Hygiene (IFH); Dr Elizabeth Scott, Associate Dean, Simmons University; Professor Sally Bloomfield, Honorary Professor, London School of Hygiene and Tropical Medicine; SC Johnson Professional.



AVANTAGES DU PRODUIT

Le programme CondoConseils/CondoRéseau procure l'une des garanties les plus complètes pour les copropriétés au Québec.

Le programme CondoConseils/CondoRéseau offre des polices conçues spécifiquement pour dépasser les exigences de l'industrie et qui prennent en compte les besoins en évolution des conseils d'administration des copropriétés et des gestionnaires immobiliers d'aujourd'hui.

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

Formule type « tous risques ». Coût de remplacement complet des biens, plus 30%.
Aucune règle proportionnelle.*



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

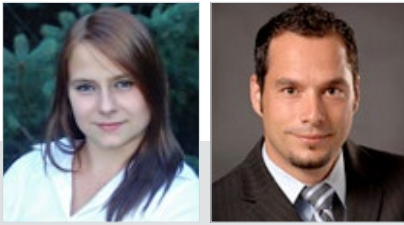
Limite de base de 350 000 \$
(2M \$ disponible)*

* Certaines conditions s'appliquent.

Pour plus d'information sur notre équipe et nos services, communiquez avec :

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages - T. 514 904-4434 | C. 438 920-6952 | E. pbeauvais@bflcanada.ca

Assèchement des sols et mouvements des bâtiments



Par Jessica B. Galarnau, Chargée de projets
et Patrick Gautreau, directeur technique chez Nivoex

Il est actuellement trop tôt pour confirmer une tendance comparable à ce que nous avons connu à la fin des années 90 et en 2012. Ce présent été 2021 s'annonce particulièrement sec. Souvent, les problèmes débutent des mois avant, lorsqu'il y a eu très peu de précipitations comme ce que nous avons connu l'hiver dernier.

Plusieurs causes peuvent expliquer les mouvements des fondations.

Parmi celles-ci, mentionnons

- La nature du sol, un sol de type argileux, la sensibilité du sol au changement d'humidité;
- Des fondations non conformes ou mal adaptées au type de sol;
- Une forte végétation avec des racines profondes autour du bâtiment, des arbres matures ou à croissance rapide;
- L'urbanisation, la gestion des eaux, l'ajout ou la modification des infrastructures.

Bien que les codes du bâtiment exigent que les fondations soient appuyées sur un sol stable, il n'y a pourtant pas ou peu d'études de sol précédant la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

À la découverte d'un problème, la vérification des fissures et des mouvements est souvent réalisée par un tiers non indifférent, tel qu'un entrepreneur spécialisé en fondation. Il est donc souhaitable d'obtenir un second avis impartial par un professionnel indépendant vu la nature et le coût généralement très élevés des travaux.

Les expertises peuvent s'avérer complexes, car elles nécessitent d'établir, entre autres, la capacité portante du sol et l'état des fondations. Cela est néanmoins nécessaire, car il serait difficile, voire inutile, de réparer des fondations qui ne sont pas en bon état.

Il est surtout important de déterminer l'ampleur du mouvement en fonction d'un intervalle de temps. Un affaissement d'un (1) pouce sur 50 ans ne causerait pas les mêmes désordres qu'un mouvement équivalent sur une année.

Il y a plusieurs solutions envisageables, autres que le pieutage, en fonction de la gravité du problème. En voici quelques exemples :

- Des réparations visant l'étanchéisation des fissures peuvent être suffisantes si un suivi des mouvements est réalisé dans le futur;
- Il y a aussi la possibilité d'ajouter un système d'irrigation en profondeur, lequel utilisera le drain de fondations pour amener l'eau directement à la base des fondations;
- Une reprise en sous-œuvre (ex. : élargissement des semelles) peut donner de très bons résultats, surtout pour des mouvements partiels;



Finalement, il y a le pieutage des fondations. Cette solution consiste en l'encastrement de grandes tiges d'acier afin d'atteindre le roc ou le sol comportant une densité importante et suffisante pour supporter la bâtisse.

Attention : **le pieutage partiel des fondations doit absolument être évité.** Le reste du bâtiment non supporté bougera et causera éventuellement plus de dommages. Cela survient lorsque :

- Une (1) seule façade de la bâtisse est soutenue;
- Les colonnes intérieures sont omises dans l'intervention;
- Le mur mitoyen (lorsqu'applicable) ne fait l'objet d'au

En conclusion, portez attention à tout signe suspect sur votre bâtisse comme l'apparition de fissures aux fondations et aux revêtements intérieurs, de lézardes dans la brique ainsi qu'une difficulté à manœuvrer des portes ou fenêtres à proximité de ces fentes. En cas de doute, faites évaluer la gravité par un expert indépendant membre d'un ordre professionnel. Il sera en mesure d'estimer l'urgence et de vous soumettre les différentes possibilités de suivis pour mesurer la progression des signes dans le temps. De plus, il pourra vous guider en cas de corrections applicables à votre situation.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions : www.nivoex.com.

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



Services paysagers complets.
À votre service depuis 1979, Centre-Ville Paysagiste poursuit sans cesse son objectif d'excellence pour la création et la réalisation d'aménagements paysagers pour les secteurs de la copropriété, résidentiel, commercial et industriel.

**L'ÉTÉ APPROCHE...
ON VOUS ACCOMPAGNE DANS
VOS PROJETS DE TERRASSEMENT ?**

514 881-2444



Les spécialistes en prévention de dégâts d'eau

Un service véritablement clé en main:

- ✓ Conception des systèmes
- ✓ Gestion des rendez-vous
- ✓ Installation des systèmes et des valves
- ✓ Inspection des éléments de plomberie
- ✓ Gestion des alarmes et des appels
- ✓ Ligne d'urgence 24/7
- ✓ Rapports d'activité
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

**Notre équipe s'occupe de tout,
sans aucun sous-traitant.**



Demandes de soumission: 514 375-5678

Accidents de travail

Expériences de vie



Par Jean Massé, ingénieur
Président du groupe SIJM

Au début de ma carrière d'ingénieur, j'ai été en poste comme inspecteur de la CSST, plus particulièrement comme chef inspecteur de l'équipe construction à la régionale de Québec.

Dans le cadre de ces fonctions j'ai eu à découvrir l'importance de la santé et de la sécurité au travail pour tous les intervenants, que ce soit les employeurs, les travailleurs, les gestionnaires et/ou propriétaires d'immeubles qui ont la lourde tâche de s'assurer que les objectifs de la Loi sur la santé et la sécurité au travail soient atteints et respectés.

Je veux attirer votre attention dans cet article sur les effets pervers que les accidents entraînant des blessures graves et même mortelles pour les travailleurs ont comme conséquence pour l'industrie qui subit ces accidents.

Dans quelques cas majeurs où j'ai été attiré à des enquêtes d'accident mortel, j'ai dû dans le cadre de mon enquête interroger des témoins, qu'ils soient du côté de l'employeur ou des travailleurs. J'ai rencontré des personnes humaines très affectées, souvent dévastées par ces malencontreux événements et dans certains cas des personnes qui durent se réorienter et changer de vie; j'ai constaté que ces gens ont subi des sévices, des émotions avec lesquels ils sont confrontés à vivre jusqu'à la fin de leurs jours.

Lors de mes premières formations en santé et en sécurité au travail, j'ai appris que les effets et les coûts, qu'ils soient financiers, humains et /ou organisationnels sont beaucoup plus grands que l'on peut penser : l'image utilisée pour faire comprendre cette vérité est celle de l'iceberg où la partie émergée représente les coûts directs reliés à l'accident (arrêts de travail, réparation de la blessure pour les travailleurs, pertes de temps pour rétablir les lieux de travail, dommages matériels aux équipements, bâtiments, etc.) alors que la plus



grosse partie (celle immergée sous la surface de l'eau pour le iceberg) représente tous les autres coûts qui ne nous semblent pas importants à première vue.

Parmi ceux-ci on retrouve les impacts indirects sur l'industrie qui subit les effets d'un accident de travail majeur; en ce qui concerne la gestion d'un immeuble, un accident de travail va entraîner un resserrement des règles de sécurité entourant les opérations où l'accident s'est produit, ce qui va impacter les ressources financières pour les propriétaires d'immeubles. J'ai également observé une baisse de rendement marquée qui dure très longtemps pour toute l'équipe qui entourait la victime.

Malheureusement dans certains cas, ces accidents vont entraîner des recours judiciaires par les instances gouvernementales chargées de faire respecter la loi et aussi des recours en dommages pour pertes de revenus, bris de propriétés et frais reliés aux réparations à faire sur l'ouvrage. Ces coûts sont souvent énormes et s'étirent sur de longues périodes qui nécessitent temps et argent pour ceux qui les subissent.

La Loi sur la santé et la sécurité du travail impute entre autres aux gestionnaires d'immeubles et membres des conseils d'administration de ces immeubles, la très grande responsabilité de s'assurer que leurs lieux de travail rencontrent les exigences réglementaires et que ces règles sont respectées lorsque leurs propres travailleurs ou par des contractants exécutant un travail sur leurs propriétés.

En terminant, je vous invite à une réflexion sur la gestion de toutes ces questions parce que vous en êtes responsables comme individu; un gestionnaire d'immeubles ou un membre de conseil d'administration est responsable de ses actes personnellement et il en est redevable à toute la société.

Pour tout renseignement relatif à ces sujets, n'hésitez pas à communiquer avec le groupe SIJM (SIJM – Ingénierie et SIJM – Construction).

418-849-9987 / www.sijm.tech



Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

***Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!

Y. LARAMÉE COUVREUR INC

RBQ. 3088-0884-33

ylameecouvreur.com

514 637.3056



ASSOCIATION DES
MAÎTRES COUVREURS
DU QUÉBEC

« Améliorer l'éclairage et sécurité dans votre stationnement sans ajouter de luminaire ! »

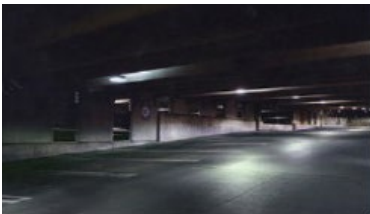


Par Mathieu Verronneau, ing.
Spécialiste Stationnement et restauration de bâtiments
Master Builders Solutions Canada et Watson Bowman Acme

- Vos usagers ne se sentent pas en sécurité dans votre stationnement trop sombre?
- Vous voulez éviter des frais d'ajout de luminaires et frais d'électriciens?
- Vous êtes dû pour rafraîchir la peinture des murs, plafonds et colonnes?
- Vous désirez protéger votre béton, son acier d'armature et prolonger sa durée de vie utile de votre stationnement de copropriété ?

Faite d'une pierre d'un coup avec la nouvelle technologie d'enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant, 100 % acrylique, à base d'eau, spécialement conçu pour l'intérieur des stationnements!

Avant



Après



Il ne fait aucun doute qu'un intérieur de stationnement clair décourage toute activité criminelle et suscite un sentiment de sécurité chez les usagers des stationnements étagés. Les crimes contre les biens et le vandalisme dans les stationnements commerciaux étagés représentent un enjeu majeur pour les propriétaires qui cherchent des façons de minimiser les risques liés à leur responsabilité. Plus les clients se sentent en sécurité et plus il y a de chances qu'ils reviennent. Pour les stationnements de copropriété, la clientèle visée n'est pas la même vocation commerciale, mais les enjeux sont très similaires.

Les stationnements étant sujet à de grandes variations d'humidité (hiver, journée de pluie, zone de lavage de voiture), température, contaminants (sel de déglçage, produits pétroliers, nourriture, huile, émanation des véhicules (dioxyde de carbone très nocif pour faire démarrer ou accélérer le processus de carbonatation du béton!), vapeurs/odeurs de votre salle de déchets, etc. Il est important de choisir une peinture qui aura aussi une fonction de protection que seul en enduit peut offrir.

Un enduit hautement réfléchissant a la capacité de réfléchir 88 % de la lumière visible et d'augmenter ainsi considérablement l'éclairage dans un stationnement étagé. L'aspect uniformément lumineux d'un tel enduit donne aussi à l'utilisateur l'impression qu'il s'agit d'une installation haut de gamme, propre, bien entretenue et sécuritaire.



« Enduit » versus « Peinture », quelle est la différence?

Les gestionnaires de stationnement de copropriété me demandent fréquemment quelle est la différence entre un enduit et une peinture ??? Nous pourrions traiter en détail



des différences et technicalités intrinsèques dans un prochain article Copropriété+, mais pour le moment, voici les principales différences :

Peinture :

- La fonction principale est esthétique.
- Requiert au préalable un apprêt et 2 couches de peinture. Donc 3 couches minimum.
- Une dispersion de pigments dans un véhicule liquide et des solvants.
- Un véhicule émulsifié qui, lorsqu'il est appliqué, la partie volatile s'évapore, laissant un film coloré continu qui est décoratif et dans une certaine mesure protectrice (généralement moins de 5 mils d'épaisseur de feuil sec (EFS)). (1mil = 0.001 pouce).
- Peut utiliser des polymères ou des copolymères de qualité inférieure.
- Contient des agents de remplissage (« fillers »), qui n'apportent aucune performance ou valeur ajoutée à la peinture, telles que l'argile et le talc.
- Conçue pour plusieurs types de surfaces, tels le plastique, le bois, le métal et le placo-plâtre.
- Les peintures offrent une couleur avec une fonction, une performance ou une protection minimale.

Enduit :

- La fonction principale est esthétique.
- Requiert une seule couche, sans apprêt normalement.
- Une peinture avancée ou spécialisée, conçue pour avoir une fonction spécifique liée à la protection et/ou à l'esthétique (typiquement de 7 à 9 mils EFS par couche).
- Formulé avec des polymères de haute qualité.
- Utilise des agents de remplissage de qualité tel que le carbonate de calcium/calcaire.
- Conçus spécifiquement pour les substrats de béton, de stuc et de maçonnerie.
- Les enduits à haut pouvoir garnissant offrent des performances et des fonctions que les peintures n'offrent pas, tels qu'offrir une résistance à la température, aux intempéries, à l'environnement, à l'abrasion, aux chocs, à la corrosion, une perméabilité à l'eau, une rétention de couleur, un antidérapant, un anti-encrassement, etc.
- Fréquemment appliqué dans les copropriétés sur les murs/plafonds/colonnes dans les stationnements, sur

les façades des bâtiments, sous les soffites des balcons, pour l'imperméabilisation au-dessus du niveau du sol, les enduits offrent des propriétés élastomères pontant les fissures, une protection contre le chlorure, le dioxyde de carbone et des variétés de textures pour masquer les imperfections du substrat.

- Le prix du matériel pour 5 gallons (18.9 litres) est légèrement plus élevé que le prix de la peinture.
- L'enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant de certain fabricant a aussi une propriété « ignifuge » (supprime la propagation du feu).



Économies d'énergie

L'application d'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant sur les plafonds, les poutres, les murs et les colonnes peut représenter un aspect important dans une approche méthodique de réduction de vos coûts énergétiques*. Après une application, les propriétaires de stationnements de copropriété constatent qu'ils peuvent atteindre la même luminosité relative qu'auparavant en utilisant moins d'appareils d'éclairage ou une puissance moins élevée dans les appareils existants.

Calcul de vos économies

En se basant sur une moyenne de 10,33 cents/kWh**, l'exemple suivant montre comment un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant peut réduire la consommation d'énergie :

- 500 sources de lumière de 40 W qui fonctionnent sans interruption pendant 365 jours représentent un coût énergétique de 18 098 \$.
- Grâce à l'augmentation de l'éclairage apportée par l'application d'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant, un propriétaire peut constater qu'il lui est possible de réduire le nombre de sources de lumière de 35 % tout en conservant le même éclairage qu'auparavant, ce qui lui permet de diminuer ses coûts énergétiques de 6 334 \$.

Qualité et performance éprouvée

Les enduits à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant répond aux besoins du marché des stationnements étagés depuis 1992. Certains fabricants vont le teinter en usine pour assurer l'uniformité de la couleur. Grâce à leur formulation, une seule couche d'enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant suffit pour obtenir une couleur opaque

et uniforme, ce qui réduit les coûts de main-d'œuvre et vous permet de remettre votre installation en service rapidement.

Amélioration de la durabilité du bâtiment

Un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant crée aussi une barrière efficace à la diffusion du dioxyde de carbone qui protège l'acier d'armature de la corrosion. Deux couches d'enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant fournissent une protection équivalant à 45,7 cm (18 po) de béton. Cette protection améliorée augmente la protection et la durée de vie de la structure.

ICÔNE	CARACTÉRISTIQUE	ÉCONOMIES
	Énergie	Réduction de 35 % des sources d'éclairage
	Durabilité	Protection équivalant à 45,7 cm (18 po) de béton

* L'économie d'éclairage peut être maximisée par l'utilisation d'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant et par une analyse de la luminosité, de l'efficacité, de l'efficience et de la distribution photométrique de la source de lumière qui convient le mieux à la géométrie de chaque zone. La signalisation, la tuyauterie et la congestion des voies d'accès peuvent influencer sur la réflectance d'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant et leur effet combiné devrait être pris en compte.

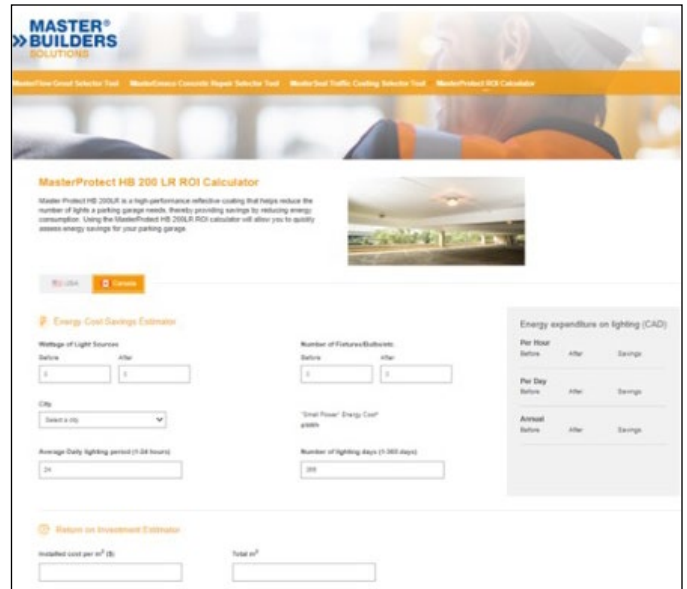
** Source : La Energy Information Administration des États-Unis, bulletin no EIA-826s, « Monthly Electric Sales and Revenue Report with State Distributions Report ».

Calculez votre Retour sur l'Investissement (ROI) pour l'application d'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant pour votre stationnement !!! C'est facile et rapide en ligne @ : <https://online-tools.master-builders-solutions.com/masterprotect>

Votre garage/stationnement, s'il n'est pas entretenu correctement, peut devenir une source de dépenses importantes pour votre syndicat de copropriété. Les réparations de votre garage peuvent coûter plusieurs milliers (voir des millions parfois!) de dollars ainsi que perturber la tranquillité et jouissance de votre habitation et de votre investissement.

En choisissant un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant pour votre stationnement au lieu d'une simple peinture, vous obtenez une meilleure performance pour moins cher! C'est une décision facile et logique à prendre...

Ceci est en ligne avec les recommandations discutées dans mon article précédent intitulé « Comment diminuer le coût du cycle de vie et de l'entretien de votre stationnement de copropriété » publié dans le magazine Copropriété+, Printemps 2021, pages 45 à 47 et 105-107.



Communiquez avec votre spécialiste en stationnement afin qu'il vous aide à déterminer la demande énergétique de vos sources d'éclairage et les économies d'énergie qu'un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant pourrait vous apporter.

Demandez-lui aussi l'application d'un échantillon dans votre copropriété et constatez par vous-même l'aspect esthétique et l'augmentation de luminosité qu'apporte un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant tel que MasterProtect HB 200LR.

Mathieu Verronneau est ingénieur et spécialiste technique responsable du marché du stationnement pour Master Builders Solutions et Watson Bowman Acme au Québec et Ontario (Ottawa). Membre de l'ICRI (International Concrete Repair Institute), CPA (Canadian Parking Institute) et de l'OIQ (Ordre des ingénieurs du Québec).

Master Builders Solutions Canada et Watson Bowman Acme offrent des solutions chimiques avancées pour la nouvelle construction, l'entretien, la réparation et la rénovation de structures. Grâce à sa vaste gamme de solutions qui inclut des revêtements de tabliers, des imperméabilisants pour dalles structurales, des agents hydrofuges, des revêtements muraux, des scellants à joints, des mortiers de réparation, des coulis et des joints de dilatation, Master Builders Solutions est un fournisseur de premier plan dans le secteur du stationnement pour copropriété depuis des décennies.

Cellulaire : 514-386-4163

mathieu.verronneau@mbcc-group.com





INTO

Entretien et inspection d'équipements



Notre équipe hautement qualifiée de mécaniciens professionnels spécialisés, offre un service complet d'entretien et d'inspection prompt et rigoureux afin que vos équipements sont en parfait état et conformes aux normes en vigueur.

- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

- Protection individuelle et collective contre les chutes
- S'installe sur des édifices existants en voie de rénovation ou des nouvelles constructions
- Liberté de mouvement et de déplacement pour les ouvriers en toute sécurité
- Possibilité de munir les structures de systèmes de limiteur de déplacements pour un niveau de sécurité accru.



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

- Esthétique
- Léger (fait en aluminium)
- Polyvalent
- S'installe sans affecter la membrane d'étanchéité du bâtiment
- Autoportant
- Installation facile et rapide
- Produit conforme et certifié CNB

BOSSOIR • CABINE DE TOIT • LIGNE DE VIE • LIGNE D'AVERTISSEMENT • SYAM

514 385.4686

INTOINC.COM

L'importance de faire appel à un consultant en ascenseurs



Par André Morin, président
Morin Consultant et Associés

Bien que leur importance soit parfois sous-estimée, les ascenseurs représentent le cœur de tout édifice en hauteur. En effet, ce moyen de transport permet à tous de se déplacer aisément d'un étage à un autre. Il est donc primordial pour un immeuble d'avoir des ascenseurs performants et fiables. Toutefois, le domaine des ascenseurs étant très technique, il est souvent méconnu de plusieurs. C'est en ce sens qu'un consultant en ascenseur s'avère très utile. En effet, un consultant peut vous aider dans tous les aspects touchant de près ou de loin vos ascenseurs. Que ce soit pour des modernisations, pour des contrôles de l'entretien ou encore pour des maintiens des actifs, un consultant en ascenseur représente un atout important pour tout propriétaire et gestionnaire d'immeuble.

Contrôle de l'entretien

L'élément fondamental pour assurer la performance et la fiabilité des ascenseurs est l'entretien. En effet, il est important de s'assurer que ce dernier est bien fait et que tous les tests sont réalisés, et ce, à la bonne fréquence. L'entretien constitue la base pour assurer la longévité et le bon fonctionnement de tout ascenseur. Ainsi, un consultant en ascenseur peut vous aider en effectuant des contrôles et des vérifications de la qualité de l'entretien effectué par la compagnie d'ascenseur.

Contrat d'entretien

L'entretien adéquat des ascenseurs débute toujours avec un contrat d'entretien bien développé, exhaustif et détaillé de manière à ne laisser aucune ambiguïté. Ce dernier doit protéger le client et couvrir toutes les composantes ainsi que les appels de service. Afin de vous assurer que votre contrat d'entretien est complet, il est possible de faire appel à un consultant en ascenseur. En effet, en tant qu'expert du domaine, il pourra vous rédiger un contrat d'entretien particularisé et approfondi afin que vos appareils soient bien entretenus et que vous soyez également protégé.

Maintien des actifs (fonds de prévoyance)

Les ascenseurs représentent généralement une partie importante des investissements nécessaires au bon fonctionnement d'un immeuble. En effet, la technologie qu'utilisent ces appareils est fort complexe et les nombreux systèmes de sécurité font en sorte que les coûts sont très élevés. Il est donc toujours idéal de pouvoir prévoir les travaux requis. Que ce soit pour des travaux à court, moyen ou long terme, la planification de ceux-ci permet généralement de diminuer les coûts totaux des projets. Ainsi, pour bien planifier ces investissements il peut être très avantageux de faire affaire avec un consultant en ascenseur afin d'effectuer un maintien des actifs. Ce service vous permet d'avoir une meilleure idée de la vie utile restante des ascenseurs et de planifier les investissements requis dans le futur.

Modernisation

Même avec un entretien adéquat, après un certain nombre d'années d'utilisation, tout ascenseur nécessite une modernisation. Toutefois, il est important de savoir que lors d'une modernisation il n'est pas toujours nécessaire de tout remplacer ni de faire appel à la même compagnie d'ascenseur que celle qui effectue l'entretien. En effet, la plupart du temps, il est possible de conserver certaines composantes ou encore de les mettre à niveau, réduisant ainsi les coûts. De plus, il est possible de procéder à un appel d'offres pour obtenir un meilleur prix pour le projet. C'est dès ces premières étapes qu'un consultant en ascenseur peut vous aider. En effet, il saura bien définir la portée de la modernisation et bien détailler les travaux à effectuer.

Lorsque vous travaillez avec un consultant en ascenseur, vous engagez plusieurs dizaines d'années d'expérience dans le domaine. Vous obtenez donc une grande expertise, une objectivité, de précieux conseils et par-dessus tout, une assurance de qualité de service. Étant complètement indépendant de toute compagnie d'ascenseur, votre consultant saura vous conseiller afin d'assurer le bon déroulement de vos projets. □



Remplacez vos employés en vacances en toute tranquillité.



IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

PROPRET, entreprise d'économie sociale :
une solution souple, adaptée et écoresponsable.

propret.org • 514 279-3627



Détekte. Protège. Prévient.

Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance *



*Informez-vous auprès de votre assureur

La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

Plateforme de gestion professionnelle

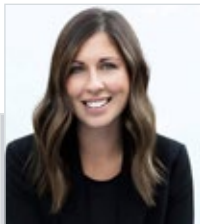
- Envoie d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entièreté du réseau d'appareils

sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

Conçu au Québec

L'agriculture urbaine chez vous



Par Jessica McGee
Gestionnaire de comptes
Services Paysagers Dominique Filion



La tendance actuelle pour une alimentation saine et pour la protection de notre environnement remet en question notre mode de vie et nos choix individuels. Même si réaliser des changements présente des défis, en groupe, les transitions peuvent s'avérer plus douces et même agréables.

Un projet rassembleur

L'agriculture urbaine est un moyen de cultiver les échanges entre voisins, la coopération et la bonne humeur dans une copropriété, et ce, peu importe l'âge des résidents! Tous peuvent y participer, même ceux qui n'ont pas le pouce vert.

On constate que les citoyens souhaitent se procurer des aliments locaux. L'agriculture urbaine est un excellent moyen de faire un pas dans cette direction : quoi de plus local que sa propre cour? Les espaces de vie communs autour des copropriétés représentent des lieux propices pour commencer à vivre plus sainement tous ensemble.

De l'agriculture urbaine dans vos espaces verts

Les aménagements paysagers des copropriétés peuvent en effet accueillir des potagers, des petites serres et des arbres fruitiers. Ces éléments favorisent la biodiversité et attirent les papillons et autres insectes pollinisateurs. Pour découvrir les possibilités offertes par l'agriculture urbaine, le gouvernement du Québec propose des informations intéressantes sur son site, dans la section Agriculture, environnement et ressources naturelles.



Du beau, du bon et du bonheur

Avec l'aide de votre paysagiste, il sera possible de créer des aménagements répondants à vos besoins, des espaces à la fois esthétiques et utilitaires. Plusieurs copropriétés ont déjà fait le pas vers l'agriculture urbaine. On voit de plus en plus de potagers divisés en lots où chacun cultive ses légumes et des jardins intégrant des plantes potagères sur les toits-terrasses. Ces initiatives embellissent les espaces verts, favorisent l'autonomie alimentaire et aident au développement des relations sociales.

N'hésitez pas à communiquer aux administrateurs de votre copropriété des bienfaits d'un potager collectif : partages entre voisins, bien-être des résidents, produits frais et locaux et amélioration du cadre de vie.

Votre univers



mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

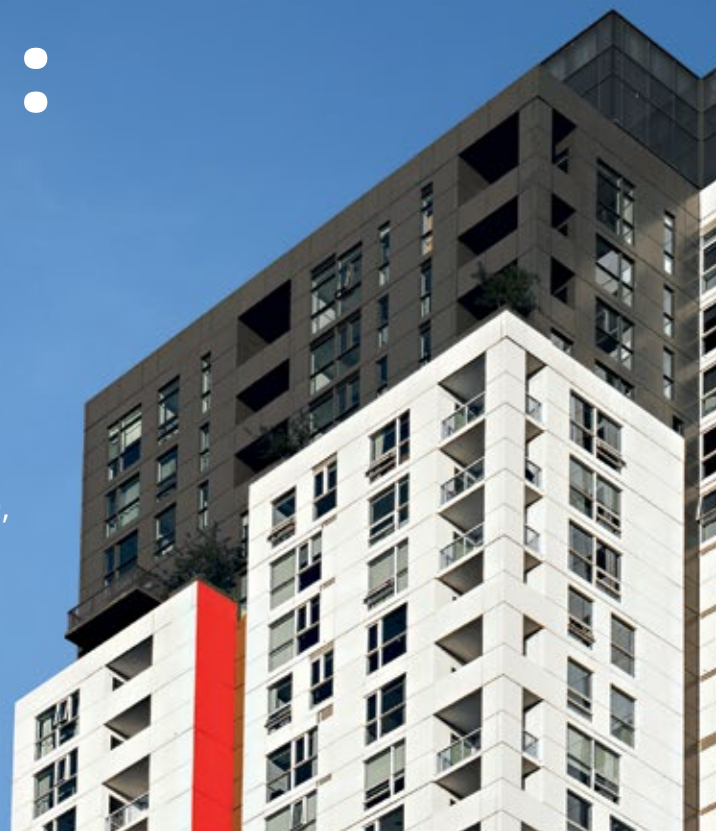
monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

Clés en main : Tout est sous contrôle.

Nous vous accompagnons tout au long du processus, de l'installation 5 étoiles effectuée par un de nos partenaires certifiés à notre service d'excellence. En tant que membres de la PREVDEQ, nous sommes parfaitement habilités à vous conseiller de la meilleure façon qui soit.



L'expert certifié Nowa s'occupe de faciliter votre démarche.

En faisant affaire avec un expert certifié Nowa, vous obtenez une solution de détection et de contrôle des fuites d'eau qui sera mise en place dans votre copropriété avec une étonnante simplicité et assurément adaptée à vos besoins.



Demandez une soumission dès maintenant.
1-877-287-7777 www.nowa360.com





Par Me Ludovic Le Draoulec, avocat associé
DE GRANDPRÉ JOLICOEUR s.e.n.c.r.l.

Québec resserre encore une fois les règlements en lien avec les piscines

Décret 662-2021 du 12 mai 2021

Les noyades ont toujours été un phénomène difficile à accepter dans notre société moderne, tout particulièrement parce que la majorité d'entre elles auraient souvent pu être évitées avec quelques précautions supplémentaires. C'est en ce sens que le gouvernement du Québec a pris plusieurs mesures législatives, principalement depuis 2010, afin d'instaurer des règles plus strictes en matière de piscines résidentielles.

Applicabilité

Le *Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles* est donc applicable à tout bassin artificiel dont la profondeur est de 60 cm ou plus, pourvu que celui-ci soit à l'extérieur, touchant donc tous les types de constructions résidentielles, dont celles détenues en copropriété divise. Effectivement, plusieurs copropriétés se sont dotées de piscines extérieures pour le bon plaisir de leurs copropriétaires. En ce sens, il se pourrait bien que votre immeuble doive se conformer aux nouvelles modifications dudit règlement qui entrera en vigueur cet été 2021.

Les nouvelles modifications

Tout d'abord, les nouvelles modifications comprennent un resserrement des règles en lien avec les clôtures à mailles de chaîne formant l'enceinte protectrice autour de la piscine. Ensuite, elles touchent aussi les portes aménagées dans l'enceinte et donnant accès à la piscine. Ces modifications s'appliquent à toutes les nouvelles installations à partir du 1er juillet 2021.

Ensuite, certaines modifications en lien avec les enceintes munies d'une fenêtre, les structures ou équipements fixes susceptibles d'être utilisés pour grimper par-dessus l'enceinte et les plongeurs font également partie du nouveau décret. Celles-ci ne s'appliqueront qu'aux piscines achetées installées au plus tard le 30 septembre 2021.



La fin du droit acquis

La plus grande nouveauté du décret est sans contredit la fin du droit acquis dont bénéficiaient les propriétaires de piscines installées avant 2010, et qui leur permettait de ne pas se conformer aux règles de contrôle sur l'accès, telle l'installation d'une enceinte protégeant la piscine.

Désormais, le Règlement exige que toutes les installations, incluant celles existant avant novembre 2010, se conforment au règlement au plus tard le 1^{er} juillet 2023.

Cette modification implique donc la fin de deux régimes (celui du droit acquis pour les piscines installées avant 2010, et celui des piscines plus récentes munies d'enceinte ou d'échelle conforme). À partir de juillet 2023, toutes les piscines résidentielles extérieures en copropriété sans exception devront être munies d'une clôture ou d'une échelle conforme au Règlement.

Le législateur met donc fin au droit acquis des propriétaires de piscines installées avant 2010 et leur octroie 2 ans pour se conformer aux restrictions sur le contrôle de l'accès des piscines.

Le conseil d'administration doit donc vérifier dès aujourd'hui si la piscine de la copropriété respecte les dispositions du Règlement, et ce, que la piscine date d'avant ou après 2010. À partir de juillet 2023, le Règlement s'appliquera à l'ensemble des piscines sur le territoire du Québec. Les contrevenants pourraient recevoir une amende par la municipalité allant de 500 à 1 000 \$. □



ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

Êtes-vous sous ou surévalué?
Être informé, c'est payant !

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante.

Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer **la juste valeur à neuf** de vos immeubles.

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

Montréal 514 788-9777
Québec 418 227-9777
Sans frais 1 800 227-5257

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Pourquoi restaurer les fenêtres ? Le recyclage, vraiment !



Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

La chine a dit STOP ! On en veut plus de vos vidanges. C'est dans ce pays que la plupart des déchets de recyclage se retrouvaient. De toute façon, est-ce que vous imaginiez que ceux-ci étaient recyclés d'une façon écologique ? Utilisation du charbon pour la production d'électricité ou pour fondre les matériaux, les eaux usées non traitées et chez nous, que faisons-nous de nos fenêtres? Le verre est non recyclable puisque sa composition chimique est différente de celles de nos contenants en verre de tous les jours. Où croyez-vous que le contenu de nos bacs de recyclage se retrouve maintenant ? Je laisse libre-court à votre imagination pour trouver la réponse.

Ben alors on fait quoi ?

Les pays les moins riches ont encore trouvé la solution, **ils réutilisent**. Pour eux nos déchets sont des trésors.

Réutiliser est une excellente façon de gérer nos déchets. De la robe aux voitures, en passant par le téléviseur, dans ces pays les choses sont réparées ou démontées pour les pièces pour être ensuite réutilisées. (Voir le vidéo « Comment j'ai fabriqué mon propre iphone en chine » de Strange part)

Par pleins conteneurs, nos vieux appareils électroniques et vêtements se retrouvent en Inde, en Asie et en Afrique. Ensuite, des milliers de boutiques se spécialisent dans la revente de nos produits dits « plus bons à rien » pour nous. (Lire le livre Secondhand de Adam Minter)

De notre côté, il faut dessiner et produire les choses en ayant en tête qu'un jour ils briseront et devront être réparable. Laisser notre fierté un peu de côté et porter notre robe et notre



complet plus que pour une seule soirée. Sachez reconnaître que les gens qui fouillent dans nos poubelles peuvent très bien être des chasseurs de trésors.

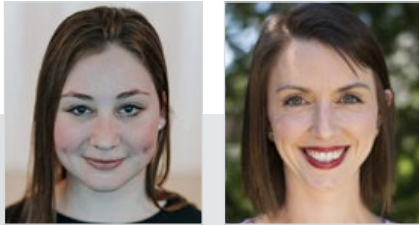
Je sais qu'il en coûte moins cher de commander un nouveau téléviseur sur Amazon que de la faire réparer. On vous dira de toute façon qu'elle n'est pas réparable, mais tout est question de marché, de marketing. S'il y a assez de demandes pour faire réparer, l'entrepreneur flairera l'opportunité et développera ce qu'il faut pour l'entretien et la réparation de ce que nous possédons déjà. Cela pour moi est le vrai développement durable.

La prochaine fois que vous ne savez plus quoi acheter en cadeau à vos proches parce que vous croyez qu'ils ont probablement déjà tout, achetez-leur un ensemble de réparation de ifixit.com ou quelque chose du genre. Réparer soi-même divers biens, c'est plus accessible que ce que l'on peut imaginer. Ensuite, votre cadeau leur permettra de conserver pour toujours ce que vous leur avez déjà offert.

J'ai hâte au jour où il sera cool de dire que vous avez encore un iPhone 1 et qu'il fonctionne encore à merveille en plus du bénéfice de l'avoir vous-même réparé !

Vivre différemment peut devenir très valorisant... et profitable.

Éco Sinopé génère des économies records



Par Anabelle Poissant
et Désirée Larocque
Sinopé Technologies

Un récent sondage effectué auprès d'utilisateurs de l'application Neviweb révèle que 53 % des répondants auraient économisé entre 50 \$ et 149 \$ sur leur facture d'électricité en utilisant la fonctionnalité Éco Sinopé¹ combinée à l'option de crédit hivernal ou au tarif Flex D d'Hydro-Québec. Une proportion de 7,3 % des répondants au sondage aurait même obtenu jusqu'à 250\$ d'économies.

Les clients ayant uniquement souscrit à l'option de crédit hivernal pour l'hiver 2020-2021 n'auraient obtenu en moyenne que 35 \$ de crédit remis sur leur facture d'électricité, selon les résultats partagés par Hydro-Québec². Ce chiffre baisse à 28 \$ si l'on compare avec ceux de l'hiver 2019-2020. Les données d'Hydro-Québec sur l'économie moyenne des clients inscrits au tarif Flex D n'étaient pas encore disponibles au moment de la rédaction de cet article.

Le crédit hivernal et le tarif Flex D sont des mesures incitatives déployées par Hydro-Québec pour réduire la consommation d'énergie en période de pointe hivernale, soit entre



L'utilisation d'appareils intelligents combinée à la tarification dynamique peut permettre de réaliser de belles économies sur la facture d'électricité.

6 h et 9 h et de 16 h à 20 h, en semaine. Avec le crédit hivernal, les clients d'Hydro-Québec peuvent réaliser des économies lorsqu'ils consomment moins d'énergie en période de pointe. En revanche, le tarif Flex D offre une réduction sur le tarif de base pour toute la saison. Le prix de l'électricité est cependant plus élevé pour ces utilisateurs lors des événements de pointe, ce qui les incite normalement à modifier leur consommation. Ces options s'inscrivent dans le cadre du programme de tarification dynamique du fournisseur d'électricité.

¹ Résultats préliminaires issus du sondage intitulé Nouvelle fonctionnalité Éco Sinopé : bilan des utilisateurs pour la saison 2020-2021. Les résultats ont été compilés le 13 mai 2021 auprès de 851 utilisateurs de l'application Neviweb. Les résultats complets du sondage sont disponibles sur demande : marketing@sinopetech.com.

² Hydro Québec. Bilan de la tarification. [Bilan de la tarification dynamique | Hydro-Québec \(hydroquebec.com\)](#) (Consulté le 4 juin 2021).



Certaines applications s'arriment aux programmes de tarification dynamique pour faciliter l'engagement des clients d'Hydro-Québec au crédit hivernal ou au tarif Flex D.



Fonctionnement

Conçue pour s'arrimer aux programmes de tarification dynamique, la fonctionnalité Éco Sinopé dans l'application Neviweb permet d'automatiser la gestion des événements de pointe et de maximiser les économies d'énergie. Deux types de produits étaient compatibles avec Éco Sinopé : les thermostats et les contrôleurs de charge électrique intelligents conçus par l'entreprise québécoise Sinopé Technologies.

Pour les thermostats intelligents, Éco Sinopé permettait aux clients de choisir entre une maximisation du confort ou des économies. Selon le profil choisi par l'utilisateur, les variations

de température pouvaient aller de +/- 1 °C à + 2 °C / - 10 °C. Ainsi, lors des événements de pointe générés par Hydro-Québec, la fonctionnalité Éco Sinopé envoyait automatiquement aux thermostats des consignes pour préchauffer l'habitation afin de maintenir le confort avant d'abaisser la température, de sorte à générer des économies d'énergie. À tout moment, les utilisateurs pouvaient reprendre le contrôle de leurs thermostats en remontant la température pour atteindre le degré de confort souhaité. Il leur était également possible d'utiliser une source de chaleur alternative tout en bénéficiant du tarif avantageux offert par le fournisseur d'électricité.

Pour les contrôleurs de charge électrique intelligents, le concept était similaire. Les utilisateurs d'Éco Sinopé pouvaient choisir le comportement qu'adopteraient leurs appareils lors des événements générés par Hydro-Québec. Les contrôleurs de charge électrique sont généralement connectés sur des appareils énergivores tels que le chauffe-eau ou les prises de recharge pour véhicules électriques. Un utilisateur pouvait ainsi choisir que son chauffe-eau soit éteint automatiquement pendant la pointe pour bénéficier de potentielles économies substantielles sans générer d'inconfort.

Sondés sur leur appréciation de la fonctionnalité Éco Sinopé, les répondants du sondage ont majoritairement affirmé être satisfaits des économies obtenues. D'ailleurs, près de 70 % d'entre eux affirment qu'ils activeront de nouveau Éco Sinopé l'année prochaine afin de profiter des économies sur leur facture d'électricité.

Pour bénéficier de la fonctionnalité Éco Sinopé et réduire votre facture d'électricité : ventes.sales@sinopetech.com / **1-855-741-7700**

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment
consultek@CGOcable.ca

844 841-0098

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122
Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux



REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



C E T

S'OCCUPE de tout



- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.

CET Distribution inc.
Composantes Électriques & Technologiques
www.cetdistribution.ca

Jean-Pierre Huppé
(438) 822-1210
jphuppe@cetdistribution.ca

Construire pour durer – entretenir pour durer



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Une visite à la quincaillerie

Pour le simple consommateur, une visite dans une grande surface de quincaillerie ou de matériaux de construction vous indique tout de suite qu'il s'est passé quelque chose, à moins que vous ne soyez pas un habitué de ce genre d'endroit.

Vous cherchez un panneau de gypse... vous en voyez quelques dizaines empilés sur un chariot roulant. Dépendamment de combien vous en avez besoin, le rénovateur du dimanche y trouvera sûrement son compte, mais demandez à un commis et il vous indiquera qu'en temps pré-pandémique, la pile de panneaux de gypse s'élevait presque jusqu'au plafond.



EN TEMPS PRÉ-PANDÉMIQUE, LA PILE DE PANNEAUX DE GYPSE S'ÉLEVAIT PRESQUE JUSQU'AU PLAFOND

Et la liste des matériaux qui se font rares est assez longue : le bois bien entendu, contreplaqués, fenêtres, panneaux de gypse, articles de plomberie, de béton, bardeaux d'asphalte, presque tout se fait rare !

Et ce n'est pas seulement le Québec qui est touché, l'Amérique du Nord au grand complet fait face à une pénurie de matériaux de construction.

Pas de vaccin contre la hausse des prix en construction !

Que la pandémie de COVID-19 provoque une pénurie de masques ou d'accessoires médicaux, c'est une chose, mais qu'elle ait un impact sur le manque de bois ou d'acier... qui aurait cru ?

Les prix des matériaux et des travaux liés au secteur de la construction ont atteint des sommets vertigineux.

Il devient difficile de ne pas s'interroger sur la durée de vie de tous ces bâtiments qui poussent dans tous les horizons, et qui coûteront de plus en plus chers à construire. Combien de temps dureront-ils ?



Quelle sera la durée de vie de tous ces bâtiments qui poussent dans tous les horizons ?

La pandémie de COVID-19 a laissé des traces dans plusieurs secteurs de l'économie et le domaine de la construction s'est trouvé frappé de plein fouet.

Il y avait bien le bois d'œuvre et sa rareté dont on entendait parler depuis des mois et des mois. Mais selon les interve-

nants du domaine, la pénurie actuelle des principaux matériaux de construction dépasse celle que l'on a connue et que l'on connaît encore avec le bois d'œuvre, et dont on a abondamment parlé.

Les délais de livraison se multiplient, certaines mesures de rationnement sont appliquées sur les volumes de commandes.

Prix élevés et pénurie, cela crée un cocktail explosif qui s'alimente par lui-même.

Siffler en travaillant

Alors que la grande majorité des secteurs reprennent du service et que l'on retourne en grand nombre au travail de façon plus régulière, le secteur de l'habitation était déjà à pied d'œuvre depuis le tout début du premier « déconfinement » et a connu une forte hausse de la demande depuis plus d'un an, à un point tel que les manufacturiers ont eu beaucoup de difficultés à s'ajuster rapidement à cette véritable explosion qu'on n'avait pas vu venir.

La réaction n'a pas été assez rapide pour s'adapter à ce nouveau phénomène, si bien que cela a entraîné l'accentuation de la pénurie. Plusieurs facteurs ont joué un rôle dans cette situation.

Malgré la morosité économique, beaucoup de ménages disposent de plus de moyens, ayant mis de côté leurs loisirs, les voyages et autres sources importantes de dépenses. Ils se retrouvent donc avec plus d'argent, et comme ils ont vécu les derniers mois dans leur maison à temps plein, plusieurs d'entre eux ont revu leur façon de vivre, leur résidence étant devenu pour la plupart leur lieu de travail, les besoins changent, les priorités aussi.



Passer des mois dans sa maison a contribué à une frénésie de la rénovation

Les taux hypothécaires sont bas, cela a eu un impact important aussi dans leur prise de décision, et ils se sont mis à la recherche d'une maison ou ont décidé de rénover de façon importante, du moins assez pour que la disponibilité des matériaux devienne un enjeu de société, ni plus ni moins.

Mais les usines qui fabriquent les matériaux ne peuvent pas se mettre à fabriquer en double, en triple et encore plus, du jour au lendemain, au gré d'une demande qui monte soudainement en flèche.

Cela représente un véritable défi pour les entreprises manufacturières qui doivent répondre aux demandes des entrepreneurs en construction qui ont des impératifs beaucoup plus pressants que ceux des bricoleurs occasionnels.

Top 10 des matériaux les plus recherchés

L'autre aspect qui entre en ligne de compte est le manque de main-d'œuvre qui était déjà problématique avant la pandémie, et qui l'est toujours.

Toutes ces données font que l'équation qui en résulte est la rareté des matériaux et l'augmentation des prix qu'elle entraîne.

Si nous avons à dresser la liste des 10 matériaux les plus difficiles à trouver, selon un sondage Léger mené auprès de 750 entrepreneurs, nous retrouverions donc : Les portes et fenêtres, le bois d'œuvre (du 2x3 au 2x12), le contreplaqué et OSB (panneaux à copeaux orientés), les fermes de toit, les poutrelles, les articles de plomberie, l'aluminium, le béton, l'acier et le gypse.



Le bois d'œuvre se fait rare... et cher ! Du 2x3 au 2x12



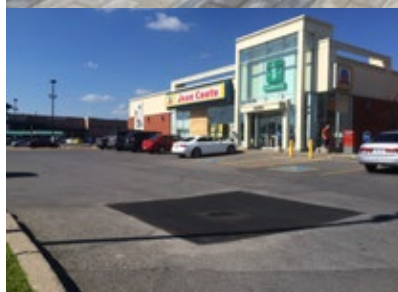
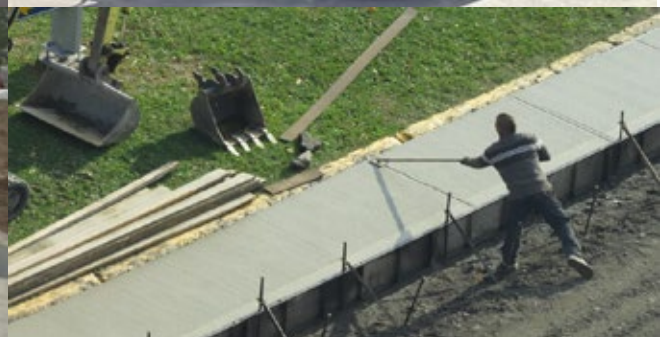
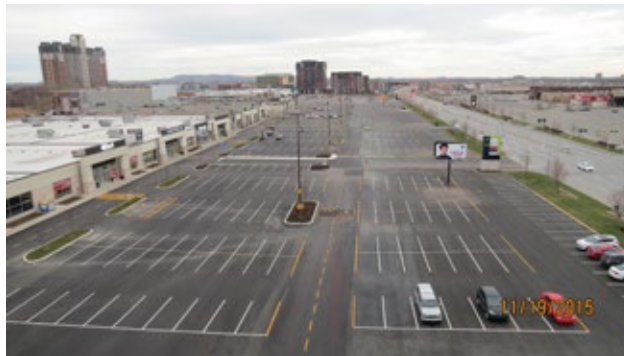
Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats
A job well done • is an Excellent job



Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne

«VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314
par courriel anthony@excellentpavage.ca ou visiter notre site web au : www.excellentpavage.ca

Surchauffe du marché ou la passion de la rénovation

Au cours de l'année 2020, le mouvement s'est mis en marche et a pris de l'ampleur. De mars à décembre 2020, les deux tiers, soit plus de 65% des propriétaires ont effectués des travaux de rénovation, que ce soit des modifications, des améliorations, des réparations ou même tout simplement de l'entretien.

Le montant moyen lorsqu'on redistribue au prorata l'ensemble des dépenses reliées à la rénovation, se situe approximativement à 8 700 \$. Même si tout coûte plus cher et augmente rapidement, cela nous donne quand même une idée de la quantité de matériaux utilisés pour chaque particulier s'étant adonné à la rénovation.



La moyenne par projet de rénovation a été de 8 700 \$

L'intention de la plupart des propriétaires était de poursuivre dans cette voie au cours de l'année 2021.

Et effectivement, cette situation s'est poursuivie en 2021 alors que le bilan devrait ressembler à celui de l'année dernière. L'état général de la situation s'améliore au niveau sanitaire, alors est-ce que cela ralentira la vague de travaux en cours ? L'impact de la pandémie sera peut-être plus profond que ce que l'on peut imaginer. Mais les choses évoluent rapidement et les tendances peuvent s'inverser assez brusquement parfois. L'avenir nous le dira.

Quand ça devient tout simplement trop cher

Déjà au moment d'écrire ces lignes, un reportage radiophonique laissait entendre que bien des projets de rénovation

seraient remis à plus tard à cause du coût trop élevé des matériaux, ce qui pourrait laisser entendre que la situation devrait éventuellement atteindre une forme d'équilibre et se réajuster.

L'animateur radio qui présentait ce reportage se donnait lui-même en exemple ayant demandé au tout début 2020, quel serait le coût pour le bois nécessaire à la rénovation de son patio. On lui avait mentionné un montant approximatif de 800 \$. Après s'être renseigné au début du mois de mai 2021, on lui parlait maintenant de 3 000 \$!



De 800 \$ à 3 000 \$ pour le coût du bois en vue de travaux de rénovation

Ruptures de stock

Cette surchauffe du marché de la rénovation a donc créé cette demande accrue et soudaine pour les matériaux de construction, et l'effet domino s'est poursuivi en entraînant des problèmes d'approvisionnement.

Ainsi, on pouvait évaluer qu'au moins quatre (4) entrepreneurs sur cinq (5) avaient connu des délais de livraison, des délais de transport sur les chantiers, des ruptures de stock chez le fournisseur ou encore qui ont fait face à un faible niveau d'inventaire local.

C'est pour cette raison que certains d'entre eux ont changé de fournisseurs, d'autres ont tenté du mieux qu'ils pouvaient de substituer des matériaux lorsque cela était possible, ou encore de renégocier leurs contrats d'approvisionnement

en espérant que cela puisse les aider un peu à se sortir de l'impasse dans laquelle ils se trouvaient.

Dans quelle proportion les matériaux connaissant un problème d'approvisionnement se retrouvent-ils ? Selon différentes sources, on en arrive à ce tableau représentant bien la réalité :

Matériaux	Pourcentage (%) **
Portes et fenêtres	46 %
Bois d'œuvre	38 %
Contreplaqué et OSB	35 %
Fermes de toit	33 %
Poutrelles	28 %
Produits d'ingénierie en bois	24 %
Articles de plomberie	22 %
Aluminium	18 %
Béton	16 %
Acier	14 %
Panneaux de gypse	11 %
Bardeaux d'asphalte	10 %

** Pourcentage des produits les plus susceptibles de devenir problématiques pour les entrepreneurs en construction.

Réf. : portailconstructo.com

Carnets de commande et délais de livraison

Les carnets de commandes des entrepreneurs sont bien remplis. Quiconque a eu de près ou de loin affaire à un secteur de la construction ou de la rénovation peut en témoigner; tout est plus long et plus cher, ça pourrait se résumer aussi simplement.

Évidemment, les centres de rénovation et les quincailleries sont beaucoup mieux préparés présentement à se faire prendre d'assaut.

Mais il n'en demeure pas moins que la hausse des prix dans l'ensemble est considérable. Il a été largement question dans les médias tout récemment du coût relié au projet gouver-

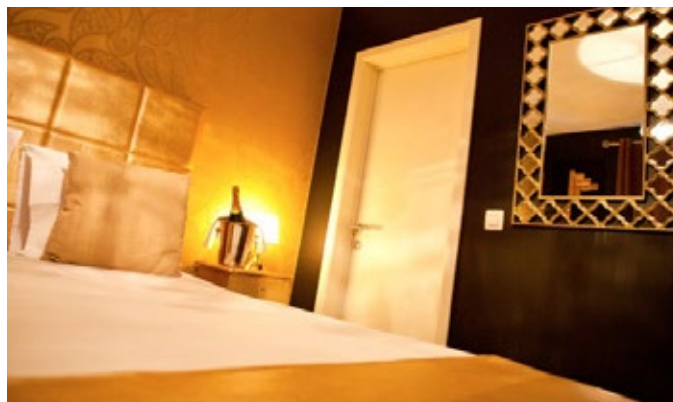
nemental baptisé « maisons des aînés » où la moyenne par chambre s'élève maintenant à près de trois quarts de millions de dollars.

Dans certains cas où les devis avaient été produits avant la pandémie, la révision des coûts associés à ce projet, somme toute colossal, avait littéralement bondi ! Rareté des matériaux – pénurie de main-d'œuvre – normes de qualités plus élevées, privilégiées par le gouvernement – tous ces éléments ont joué un rôle à la hausse.

En plus des mesures COVID, mais qui serviront éventuellement pour toute éclosion de virus ou de bactérie, à laquelle selon les experts, nous ne saurions échapper, à plus ou moins long terme.

Une chambre à un million de dollars

Selon certains cas, la facture par chambre atteindrait même les sept (7) chiffres ! Une chambre à un million de dollars, c'est du bonbon pour les gros titres, c'est certain ! Les chiffres sont effectivement astronomiques; on évoque un montant de 2,4 milliards de dollars pour 3 468 chambres dans quarante-six (46) établissements. Est-ce la nouvelle réalité avec laquelle nous devons composer dorénavant ? Il semblerait bien que oui...



Une chambre à un million...
qui ne ressemblera pas à la photo

Mais quel que soit le projet immobilier en cours ou à venir, pour les entrepreneurs, il s'agit de tout un défi. Il leur faut prévoir dans leur soumission, l'évolution du coût des matériaux dans un contexte de surchauffe qui fait exploser les prix. Il existe toujours le risque de soumissionner pour un contrat qui pourrait devenir déficitaire.

Que peuvent avoir en commun, une clinique médicale, un centre sportif, un entrepôt ou une tour à condos ? ...

Le consultant en coûts !

Devant un tel phénomène sans précédent, le consultant en coûts devient un intervenant indispensable afin d'aider à équilibrer le coût des projets en construction, rassurer les institutions financières et voir au bon déroulement de chacune des étapes de la réalisation d'un projet immobilier.

Chez St-Pierre & Associés, notre département appelé « Analyse et contrôle de coûts » nous amène à jouer un rôle de premier plan en tant que conseillers au niveau de l'évaluation des coûts lors de la construction d'un projet immobilier, principalement auprès des institutions financières.



Au moment de la construction, les promoteurs constructeurs dans la grande majorité des cas font financer leurs travaux jusqu'à la réalisation finale du projet.

Il y a donc un prêt de construction que les institutions financières offrent à ces promoteurs et une des conditions du prêt, c'est d'y intégrer un consultant en coûts indépendant chargé d'évaluer le budget de construction et qui va accompagner le promoteur – constructeur tout au long du projet afin de recommander les déboursés d'argent. Les déboursés se feront bien évidemment selon l'avancement des travaux en cours et selon les recommandations du consultant en coûts.

St-Pierre & Associés a mené de front plusieurs de ces projets devenus des réalités quotidiennes dans la vie d'une importante quantité de gens !

Un bâtiment... ça dure combien de temps ?

Connaissez-vous la Science du Bâtiment ? Lorsqu'on parle d'un bâtiment, on évoque plusieurs spécialités, d'où le terme de science du bâtiment. Qu'il s'agisse de la structure, de l'architecture, des systèmes d'étanchéité, des membranes, de la fenestration, des balcons, ou encore de l'aménagement extérieur, tout ce qui est rattaché à l'immeuble représente plusieurs spécialités.

En tant que firme d'ingénieurs et de technologues spécialisés dans l'évaluation de l'état de tous ces éléments, notre mandat principal est d'assister nos clients dans l'évaluation des travaux en lien avec le maintien de l'actif immobilier.

Nos deux départements sont intimement reliés : le département de Science du Bâtiment et le département de Contrôle de coûts.

D'un côté, nous aidons à bâtir, et de l'autre nous aidons à maintenir l'intégrité du bâtiment le plus longtemps possible, donc nous influençons directement sur sa durée de vie.

Alors, pour répondre à la question : Combien de temps dure un bâtiment ?... Ça dépend...



Assurer la pérennité de votre actif immobilier

Oui, ça dépend toujours de l'entretien qui sera apporté, parce que même si un bâtiment est construit pour durer 100, 150 ou 200 ans, s'il n'est pas entretenu, sa durée de vie présumée sera grandement compromise.

Assurer la pérennité de votre bâtiment, c'est le rôle que nous avons choisi d'endosser chez St-Pierre & Associés.

Crédit photos : Claudia Houndjahoue-Lahaye, Walter Taboada, Pierre Gnocchini



**DRAKKAR
INTERNATIONAL**

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.



Modèle / brevet déposé



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir 

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert 

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1



Chariot Shopping.com

Travaux en accès sur cordes – Vue d'ensemble



Par Guy-Michel Lanthier, ing.
Vertika Inc.
Entreprise spécialisée en travaux en hauteur

Vous connaissez l'accès sur cordes? Si oui, seriez-vous en mesure d'énumérer les travaux que l'on peut faire avec ce moyen d'accès? Sinon, aimeriez savoir comment il est possible d'économiser en faisant appel à un entrepreneur qui utilise ce mode d'intervention pour l'inspection des façades de vos copropriétés? L'accès sur cordes est de plus en plus connu au Québec, mais ses avantages demeurent méconnus de nombreux gestionnaires, administrateurs et copropriétaires.

Pour débiter, commençons avec la base. Les termes cordiste, homme-araignée, travaux par cordage et technicien en accès sur cordes sont des termes qui font référence aux travaux en accès sur cordes. Cela dit, il ne serait pas surprenant que vous ayez vu des cordistes ou fait appel à leurs services pour réaliser l'inspection des façades du bâtiment dont vous avez la responsabilité. C'est un fait, l'accès sur cordes est le moyen d'accès le plus efficace pour réaliser une inspection de façades en conformité avec les exigences de la Régie du bâtiment, soit le sondage d'environ 30% des façades, doit sur la pièce, ainsi que les ouvertures exploratoires de la maçonnerie.

Plusieurs sont toutefois surpris lorsqu'ils apprennent qu'il est possible de faire des ouvertures exploratoires en accès sur cordes. Si c'est votre cas, prenez note que les maçons-cordistes ont toutes les compétences requises pour assurer l'entretien de votre bâtiment. D'ailleurs, précisons que leur efficacité est sans pareil lorsqu'il est question de rejointement ou de réparations de mur lézardé. Si vous observez des fissures sur vos murs de maçonnerie, ne laissez pas votre investissement perdre de la valeur, faites appel à une entreprise spécialisée en travaux en accès sur cordes pour procéder aux réparations requises.

Le calfeutrage est un autre type de travaux pour lequel il est avantageux de faire appel à des cordistes. L'avantage sera d'autant plus grand si votre bâtiment est dépourvu d'un système de plateforme volante. Un autre cas de figure où l'ac-

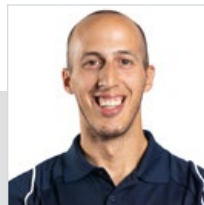


ès sur cordes permet de belles économies est la présence d'arbres autour et près du bâtiment. Contrairement aux cordistes, une plateforme volante de 20 pieds peut difficilement contourner les branches.

Les façades de votre bâtiment sont peut-être en béton ou partiellement en béton, ne serait-ce que les dalles des balcons. Si c'est le cas, peut-être avez-vous observé des fissures en surface? Peut-être observez-vous des éclats de béton? Si c'est le cas, sachez que l'accès sur cordes est à nouveau à privilégier pour procéder aux réparations. Effectivement, ce type de réparation requiert plusieurs courtes interventions. L'agilité des travailleurs en accès sur cordes est adaptée aux réparations qui se font en plusieurs étapes. Pensez-y!

Dans les prochaines publications, nous présenterons plus en détail des travaux réalisés en accès sur cordes. D'ici là, n'hésitez pas à communiquer avec nous pour plus d'information. □

Portes et fenêtres : quand faut-il agir ?



Par Anthony Malorni
Directeur des opérations
Basco Portes et Fenêtres



Bien que la durée de vie d'une fenêtre puisse s'étaler sur plusieurs décennies, il est primordial pour un propriétaire de veiller à son inspection de temps à autre. En effet, un entretien ne serait-ce que sporadique des portes et fenêtres d'une résidence leur assurera une durée de vie étendue. Au-delà d'une incapacité à conserver son aspect neuf, une inaction au niveau de la maintenance de ces composantes peut amener son lot de défaillances des mécanismes et, inévitablement, une diminution du rendement énergétique : ballotements, condensation sur les vitres ou entre celles-ci, difficultés de fonctionnement des mécanismes d'ouverture et de fermeture ainsi que des infiltrations d'eau et d'air. Mais que doit inspecter le propriétaire ?

UNITÉ SCÉLLÉE

Il va sans dire que le premier réflexe d'un occupant serait de procéder à l'inspection de son unité scellée – communément

aussi appelée la vitre. C'est effectivement l'une des principales composantes de la fenêtre qui puisse manifester des signes d'usure. Il importe donc d'examiner ses unités scellées afin de s'assurer qu'on n'y trouve pas de fissure ou de bris. Il se peut que le thermos soit descellé si vous constatez de la buée entre les vitres. Ces signes d'usure causeront inévitablement une diminution du rendement énergétique et une augmentation de la facture d'électricité. La bonne nouvelle ? Si votre structure est en bon état, vous n'aurez pas besoin de changer les fenêtres. La restauration, soit le remplacement de vos vitres thermos, règlera tous vos problèmes pour une fraction du prix !

PIÈCES ET MÉCANISMES

Les pièces et mécanismes de vos fenêtres connaîtront une certaine détérioration progressive avec le temps. Évidemment, certains facteurs environnementaux, tels qu'un excès d'humidité dans les pièces, participeraient à accélérer cette dégradation. Les mécanismes pourraient alors devenir plus difficiles à manœuvrer. Il est donc recommandé de véri-

fier l'usure et leur bon fonctionnement au moins une fois par année. Conséquemment, leur entretien permettra de prolonger les performances et l'étanchéité des fenêtres. Notons que l'application d'un lubrifiant à base de silicone sur les mécanismes contribuera à réduire l'usure de la quincaillerie. Il est recommandé de le faire chaque année.

CALFEUTRAGE

Le joint de calfeutrage relie le cadre de votre fenêtre au mur de béton et empêche les infiltrations d'eau et d'air à travers l'enveloppe du bâtiment. Le calfeutrage se positionne également comme une protection essentielle contre la formation de moisissure. Il est recommandé de vérifier les joints d'étanchéité une fois par année pour une isolation thermique optimale. À l'instar des pièces et mécanismes, le scellant appliqué lors de l'installation des fenêtres est sujet à une dégradation avec le temps. Il faut ainsi l'inspecter afin de s'assurer qu'il ne présente aucune fissure. Il ne doit pas être asséché ou décollé.

COUPE-FROID

Le coupe-froid autour du châssis de la fenêtre sert à réduire les fuites d'air et permettre une meilleure isolation. Il s'agit donc d'une autre composante primordiale lorsqu'on cherche à optimiser son rendement énergétique et réduire sa facture d'électricité, en plus de réduire les bruits provenant de l'extérieur.

Il est donc nécessaire d'inspecter périodiquement l'état des coupe-froid afin d'évaluer leur détérioration.

Plusieurs composantes de la fenêtre interviennent ainsi dans son bon fonctionnement. Vous remarquez par ailleurs que le rendement énergétique et l'étanchéité sont des caractéristiques intimement liées par toutes ces composantes. Pour y voir plus clair, il est judicieux de faire appel à un expert Basco en matière de restauration de portes et fenêtres, qui saura évaluer votre situation et vous conseiller sur les meilleurs moyens de revitaliser vos fenêtres, et ce, en vous dispensant de leur remplacement intégral. □

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection
- Expertise légale
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Formation et conférence

nivoex.com



DES CONSEILS
SUR MESURE

Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété



Par Patrick Brouillard
Président Vitro-Services

L'entretien des parties communes est sous la responsabilité des administrateurs, mais le maintien de la propreté de votre copropriété incombe de tous les copropriétaires et locataires. Il est donc important pour le bien de tous de se responsabiliser et de voir à la bonne conservation de nos parties communes que ce soit pour l'entrée de l'immeuble et même des vitres intérieure/extérieure surtout pour les façades à multiple étage. Pour ces travaux d'entretien extérieur, il est souhaitable de faire appel à une entreprise spécialisée responsable.

Pourquoi opter pour obtenir les services de professionnels pour le nettoyage des vitres de votre copropriété?

1- Pour le maintien d'un environnement propre

Le conseil d'administration de votre copropriété fait appel aux entreprises spécialisées pour le maintien de la propreté des espaces communes incluant le lavage de vos vitres pour ainsi mieux profiter d'espaces propres.

2- Afin de profiter d'un travail effectué par des professionnels

Il est donc important de mandater une entreprise spécialisée en nettoyage de vitres pour obtenir un résultat impeccable. Renseignez-vous pour mieux choisir l'entreprise de vitres qui convient à vos exigences.



3- Les entreprises spécialisées en lavage de vitres utilisent des méthodes et des produits de qualité supérieure.

Afin de profiter de vitres propres de votre copropriété pendant le plus longtemps possible, voici quelques exemples de produits efficaces proposés par les experts de chez Vitro Services :

- Technologie HydroTube : Cette technique sécuritaire qui permet de nettoyer rapidement vos vitres et fenêtres sans quitter la terre ferme. Pas besoin d'installer d'échelle ni de nacelle.
- Système de nettoyage à l'eau pure : Ultra Pure: La technologie Ultra Pure utilise le procédé à l'osmose inversée et de déionisation. L'avantage d'utiliser ce procédé est que cette technique ne laisse aucune trace sur vos vitres et fenêtres et vous offre un résultat plus qu'impeccable. L'eau pure est en fait une eau sans trace de minerai et offre un nettoyage très puissant sans contenir pour autant d'agents chimiques. Vos vitres sèchent donc sans dépôts.
- Les perches télescopiques en fibre de carbone ont l'avantage d'être très légères. Grâce à leur légèreté et leur longueur, elles permettent d'atteindre des hauteurs allant jusqu'à 5 étages. Cette technique permet d'augmenter la sécurité en éliminant les échelles et en réduisant le transport d'objets lourds.

En bref

Faire appel à une entreprise spécialisée dans le nettoyage de vitres pour votre copropriété vous permet de réduire vos tâches et de profiter d'un travail toujours impeccable. Vitro-Services vous offre l'option d'effectuer une demande de soumission en ligne. Vous souhaitez plus de détails sur nos services, n'hésitez pas à me contacter.



« Gaspiller moins d'énergie est la façon la plus économique de réduire la pollution, de rendre nos collectivités plus saines et nos industries plus rentables. ...tandis que des maisons et des bâtiments plus intelligents nous permettront d'économiser énergie et argent dans nos milieux de vie, de travail et de loisir. » Tiré du site du gouvernement du Canada.

L'électrification des transports fait un bond de géant au 333 Sherbrooke Est.



333 SHERBROOKE EST

Les copropriétaires qui habitent ce havre de paix unique en plein cœur de l'action sont probablement les plus avant-gardistes en matière de respect environnemental au Québec, voire au Canada.

En février 2018, après avoir pris la décision d'aller de l'avant avec un projet d'intelligence énergétique signé **Fusion Énergie** (FE), le Conseil d'Administration a mandaté **FE** pour concevoir et mettre en place une infrastructure d'alimentation de bornes de recharges pouvant accueillir 54 véhicules électriques, simultanément, 24 heures sur 24.

Sur le plan technique, le système d'intelligence énergétique **FE** a permis de réduire considérablement la consommation d'énergie globale et plus spécifiquement la demande en puissance de l'édifice. Un nouveau compteur dédié à l'alimentation des bornes de recharge fut installé pour ne pas affecter la consommation mesurée des aires communes. De plus, le système de gestion **FE** en place, a permis de mesurer la consommation de chacune des bornes de recharge et de partager les coûts de l'énergie entre les utilisateurs en fonction de leur consommation spécifique.

Le positionnement de plusieurs centres de distribution à des endroits stratégiques dans le garage fut déterminé de façon à minimiser la longueur des câbles entre les équipements de transformation de l'énergie et les places de stationnement des véhicules électriques. Ceci a aussi permis d'atténuer la pollution visuelle intrinsèque aux installations comportant un nombre important de conduits tout en réduisant les coûts pour les utilisateurs.

La solution d'infrastructure de distribution pour bornes de recharge de **Fusion Énergie** est idéale pour les édifices à résidences multiples à plusieurs étages. Dans certains cas, l'utilisation de bornes intelligentes à puissance modulable permet de multiplier considérablement le nombre de bornes surtout lorsque l'énergie fournie par Hydro-Québec est limitée.

L'équipement est la propriété des copropriétaires-utilisateurs et confère une plus-value véritable à leur résidence.



PAR, JEAN-PIERRE HUPPÉ | FUSION ÉNERGIE

jphuppe@fusionenergie.ca



Les toitures ne sont pas éternelles



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Les toitures qui coulent n'épargnent aucun immeuble. En fait, peu importe la nature du bâtiment dont il est question, leur étanchéité n'est pas éternelle. À plus forte raison si les travaux d'entretien pour les maintenir fonctionnelles n'ont pas été effectués, ou pire encore, lorsque la construction ou la conception d'un toit n'est pas conforme aux normes en vigueur.

Le Québec est reconnu pour son climat rigoureux et contrasté. Les quatre saisons qui caractérisent cette province contribuent à son exotisme et à son charme, cependant, elles mettent à rude épreuve les différents matériaux utilisés pour aménager un toit. Considéré à juste titre comme le couvercle d'une marmite, celui-ci doit être en mesure de résister à l'usure du temps, ce qui permettra à ses composantes d'atteindre la durée de vie utile promise par leur fabricant.

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur. Cette obligation est un mal nécessaire qui, de surcroît, oblige les gens à se doter d'un fonds de prévoyance pourtant indispensable, car l'argent ne

tombe pas du ciel. Pourtant, la toiture représente une pièce maîtresse, puisqu'elle se veut la continuité de l'enveloppe d'un bâtiment. Or, cette dernière doit être traitée aux petits soins, afin d'assurer l'étanchéité des unités qu'elle abrite.

Aller inspecter son toit au moins une fois l'an est un must. Cela permettra d'observer des anomalies potentielles et d'y apporter les correctifs nécessaires. La crépine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier. Est-elle toujours en place et dégagée des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes). Il ne suffira que de retirer cette crépine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques installées en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

Un autre signe que le temps a fait son œuvre concerne les coins de toitures, dont le gravier se retrouvera en retrait, à cause des effets répétés d'intempéries comme le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appli-

Toitures
PME inc.

L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3883
Sans frais **1 877 304-3660**
www.toiturespme.com

SERVICE 7/7



quée sur le papier d'étanchéité. En outre, le papier feutre finira par ressortir et pourrira ou brûlera à cause du soleil. Des actions immédiates sont requises quand un tel phénomène se produit, car cela indique que des infiltrations d'eau sont imminentes, quand elles n'ont pas déjà commencé. Ces infiltrations prennent également leur source au pourtour d'une toiture, où se trouvent des bandes métalliques appelées parapets qui comportent des joints. Chacun d'eux est enduit d'un scellant qui, après trois à cinq ans, asséchera et finira par craquer, ou même disparaître.

On voit souvent des sorties pour hottes de cuisine et ventilateurs de salles de bain inappropriés. L'évacuation des odeurs

passer par des becs de signe, alors qu'en principe, elles devraient être expulsées dans des boîtes isolées et munies de clapets d'évacuation. Faute d'avoir un système adéquat à cet égard, il en résultera parfois des retours d'air humide dans l'entre toit. Les moisissures et un vieillissement prématuré de la toiture s'ensuivront.

Il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélérera la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance, à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient. Une toiture négligée verra sa vie raccourcie de moitié, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur un budget.



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Tél.: (450) 926 - 9966
Fax: (450) 926 - 4155

4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2
www.investgain.com email: info@investgain.com

Depuis 1981
à votre service



C'est le retour
au bureau,
redonnez vie
à vos locaux!



- Grande désinfection
- Lavage de murs
- Lavage de vitres
- Entretien et remise en état des planchers

PROPRET, entreprise d'économie sociale :
une solution souple, adaptée et écoresponsable.

propret.org • 514 279-3627

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ

COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

L'entretien ! La clé pour prolonger la durée de vie de vos portes de garage



Par Jérémie Gaudreau
Vice-président
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Afin d'assurer un fonctionnement doux et de longue durée de vos portes de garage, nous vous recommandons le programme d'entretien ci-dessous de faire appel à un installateur qualifié pour réaliser la vérification annuelle.

Pour la surface de votre porte :

- Nettoyer votre porte au moins une fois par année avec un savon doux et une brosse d'automobile;
- Éviter les nettoyeurs trop forts qui pourraient abîmer la peinture;
- Il est conseillé de donner une couche de cire d'auto pour donner un bel éclat lustré à votre porte et en faciliter l'entretien.

Pour le coupe-froid du cadre et entre les panneaux :

- Pour garder l'apparence et leur souplesse, les laver avec un savon doux;



- Les lubrifier environ deux fois par année avec un lubrifiant à base de silicone;
- Il est très important de ne jamais utiliser de lubrifiant à base de pétrole.

Message important

Il est important de faire l'entretien recommandé afin que votre porte de garage conserve sa douceur de fonctionnement durant plusieurs années. Vous pouvez aussi recourir à un installateur qualifié pour effectuer une vérification annuelle.

Question de sécurité, nous vous rappelons de ne jamais tenter vous-même d'ajuster les ressorts, les pentures du bas ou les câbles de levage. Nos techniciens expérimentés sont à votre service pour effectuer ce travail de précision.

Bon été à tous! ☐

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 273 4451
zaratelavigne.com



associés inc

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

*Évaluation de la valeur assurable
Évaluation de la valeur marchande*



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823

**405, avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, QC H3N 1M3**

Prévention des dégâts d'eau : par où commencer ?



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDétect inc.
Entrepreneur général RBQ - Entrepreneur en plomberie CMMTQ

Ça y est. Vous êtes prêts à protéger votre immeuble en y installant un système de prévention de dégâts d'eau. Mais par où commencer ?

C'est devenu une évidence : les dégâts sont désormais le fléau numéro 1 des immeubles en copropriété. En fait, 95 % des demandes d'indemnisation envoyées aux assureurs par les syndicats de copropriété sont liées à des dommages causés par l'eau, signale dans l'une de ses analyses le Bureau d'assurance du Canada (BAC). Voilà une réalité qui a entraîné l'augmentation des primes d'assurances, fait grimper les franchises en flèche, et même carrément privé certaines copropriétés de toute assurance contre les dégâts d'eau!

Pour certains, le temps presse. Pour d'autres, le choix d'un système est plutôt un processus étalé sur plusieurs semaines, voire quelques mois. Mais dans tous les cas, il est important de faire un choix éclairé, sans brûler aucune étape.

Une acquisition pas comme les autres

L'acquisition d'un système de prévention de dégâts par un syndicat de copropriété est un processus complexe. La prise de décision implique plusieurs personnes, et l'offre est multiple. Le cycle d'achat est donc plutôt lent. « La démarche est complexe parce qu'il s'agit d'un nouveau domaine; les copropriétaires et les syndicats n'ont donc pas une connais-

sance très approfondie des différents produits sur le marché, explique Gilles Fréchette, président fondateur de Sécurité AquaDétect. De plus, il y a une foule de facteurs à considérer avant de prendre une décision. C'est loin d'être une simple question de prix! »

Aide-mémoire des éléments à vérifier

L'une des premières choses à vérifier, selon Gilles Fréchette, c'est de s'assurer que la technologie proposée et l'installateur ont fait leurs preuves. « Demandez l'autorisation de communiquer avec des clients qui ont fait faire leur installation non seulement récemment, mais aussi il y a deux ou trois ans, conseille-t-il. Car un système de cette valeur doit rester performant malgré les années. »

Ensuite, il faut s'assurer de choisir un système qui fonctionne de pair avec une valve motorisée capable de couper l'alimentation en eau dès la détection d'une fuite. « Un système qui vous informe qu'un dégât d'eau est en cours alors que vous êtes à 10 kilomètres de chez vous ne vous protégera pas ; il faut que la fermeture de la valve vous assure que le dégât est stoppé en moins de quelques secondes », précise l'entrepreneur.

C'est d'ailleurs parce qu'il faut associer une valve motorisée au système (et, par conséquent, faire appel à un plombier) qu'il est préférable de retenir les services d'une entreprise qui

effectue une installation clé en main et qui assure la responsabilité de l'ensemble des travaux.

Ensuite, il est très important de voir quels seront les frais post-installation. « Si on choisit un système dont il faut remplacer toutes les piles une fois par année — par exemple les 8 piles de chaque condo d'un immeuble de 300 logements, c'est-à-dire 2400 piles — tout cela demande du temps et de l'argent, calcule Gilles Fréchette. Il vaut mieux avoir un système doté de détecteurs peu énergivores qui nécessitent un seul changement de pile aux 10 ans, et surtout demander à avoir une garantie écrite de ce rendement. »

Autre élément à vérifier : l'installateur est-il en mesure d'offrir un service de gestion des alarmes et notifications? Sinon, est-ce que ce sont les membres du conseil d'administration ou encore le gestionnaire de l'immeuble qui devra s'assurer d'intervenir advenant une alarme?

Enfin, il faut voir ce qui est offert comme garantie.

Toutes ces considérations méritent que l'on s'y attarde.

Étape par étape...

Une fois que vous aurez vos réponses à ces questions, vous ferez une meilleure idée de ce que vous devez rechercher. Vous serez alors en mesure d'inviter quelques fournisseurs à vous présenter un devis et vous pourrez comparer... des pommes avec des pommes!

La plupart des syndicats créent un comité-conseil qui fait un travail de présélection. Ce comité peut alors formuler une recommandation au C.A. « Il me semble indispensable que le conseil d'administration invite un ou deux des fournisseurs en lice à présenter leur solution en personne, mentionne Gilles Fréchette. C'est un secteur tellement novateur, tellement nouveau, que les interrogations sont nombreuses. Et comme il s'agit d'un investissement majeur lié à une installation de longue durée, il est important que le choix se fasse de façon vraiment éclairée. »

Votre choix est fait? Vous avez sélectionné le système et l'installateur qui vous permettront de recouvrer la tranquillité d'esprit? Il ne vous reste qu'à passer la commande!

Aide-mémoire

- La technologie recommandée a-t-elle fait ses preuves?
- L'installateur a-t-il de l'expérience en gestion de projets?
- Peut-on profiter d'un service clé en main?
- Avez-vous bien évalué les coûts d'entretien à long terme?
- Est-il possible de déléguer la gestion des alertes?
- La garantie offerte est-elle satisfaisante?

RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

10, rue Notre-Dame Est, 4^e étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7
Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



PROJET DE LOI 122

1. Une inspection visuelle du stationnement doit être effectuée annuellement ;
2. Tous les cinq (5) ans, une inspection et un rapport détaillé doivent être effectués par un ingénieur qualifié sur la façade et le garage du bâtiment ;
3. Dans les deux cas, les propriétaires doivent tenir un registre clair, détaillé et photographique de chaque inspection.

Pour plus d'informations, téléchargez le guide de la Régie du Bâtiment du Québec.



*Le projet de loi 122 n'est applicable que dans la province de Québec.

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.

L'équipe d'ingénieurs de Dumoulin & Associés est là pour vous aider à éviter les surprises désagréables et coûteuses à court et à long terme, tout en vous assurant de respecter la réglementation tout au long de notre collaboration.



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.

Dumoulin & Associés offre également des services de :

- ✓ Réparation structurale de béton;
- ✓ Démolition de béton;
- ✓ Nivellement de plancher;
- ✓ Dégarnissage de dalles de béton;
- ✓ Préparation de surfaces de béton;
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types;
- ✓ Revêtement de béton décoratif;
- ✓ Travaux d'étanchéité à base de mastic d'asphalte;
- ✓ Injection de béton spécialisée (coulis sans retrait, époxy, polyuréthane, etc.);



DUMOULIN & ASSOCIÉS

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6
514 337-7404 info@dumoulinetassocies.com

dumoulinetassocies.com

The chain of infection and shared living environments



By François Carmichael
Jan-Pro of Québec

The chain of transmission is not a new concept and has evolved with the help of the COVID-19 pandemic. Additional research from the cleaning industry and hygiene experts* has helped to better understand the various aspects of the Chain of transmission and led to the definition of 8 key moments found in work and shared environments (like condos) when the transmission is at a higher risk.

When addressed properly, it is possible to lower the risk of transmission at these specific points and minimize cross contamination. We at Jan-Pro believe that the fight against infection in any work shared environment is a shared responsibility between cleaning and disinfection professionals and the occupants of the environments.

This document outlines how Jan-Pro view this shared responsibility and what needs to be done by each party in order to make the fight against disease transmission a common goal.

HIGH TOUCH SURFACES

Public places, shared spaces and work environment are places where the risk of disease transmission is high as many people come into contact and touch common objects and surfaces. The cleaning industry has advocated that high touch surfaces are the points of higher risk and that disinfecting these surfaces is the solution. An innovative way of looking at infection transmission is to see it as “moments” during which people and surfaces act together and play a role.

With COVID, we’ve relearned to lower the risk of airborne virus transmission by wearing mask and observing social distancing. The primary mode of transmission in human environments is still done with our hands, which spread pathogens from infected people to other individuals and surfaces (fomites) as they are part of the environment. A regular cleaning and disinfection of high touch surfaces will certainly help limiting the risks. It cannot serve as the only solution as recontamination of these surfaces will occur. It is not the surfaces themselves that represent a risk, it’s the behavior people show when touching them and not practicing hand hygiene after.

8 KEY MOMENTS









Germes are present in human environments and are spread because some people are walking around when sick and serve as a mode of transmission. Because of personal habits and behaviors, these people may cause infections to spread amongst others while performing regular activities. Occupants then represent the risk of being infected or infecting others. Recent studies have identified 8 key moments when the risk of infection is high.

These moments are:

Little Trick: To easily remember these 8 Key Moments, think of the anagram WASH HAND

1. **W**ork station - Leaving/Returning
2. **A**fter entering/leaving a building
3. **S**avoring a meal, having lunch
4. **H**igh touch surfaces
5. **H**andling garbage/recycling
6. **A**fter bathroom use
7. **N**ose blowing, sneezing, coughing
8. **D**ressing/preparing food

Although common to all facilities, most of these moments are happening differently in every environment, creating a need for personalized cleaning and disinfection protocols. In addition to these protocols, by improving hygiene behavior during these 8 moments, we can help break the chain of transmission and reduce the risk of being infected or infecting others.

MOMENTS OF RISKS	GOALS	PREVENTIVE ACTIONS FOR OCCUPANTS	JAN-PRO CLEANING & DISINFECTION CERTIFIED PROGRAM
 Work station Leaving/Returning	To minimize the risk of infecting others or being infected from others through surface transmission	Place hand sanitizers on workstation or easy access to hand hygiene facilities	Daily disinfection of workstations, desks
 After entering/exiting a buildings	To minimize the risk of infecting others or being infected from others through surface transmission	Place signage and ask occupants and visitors to wash or sanitize hand	Daily cleaning and disinfection of entrance doors and lobby
 Savoring a meal Having lunch	The minimize risk of getting infected	Ask occupants to disinfect personal areas after use Place hand hygiene signage and facilities	Daily sanitization or disinfection of eating furniture and surfaces
 High touch surfaces	To minimize the risk of infecting others or being infected from others through surface transmission	Place signage and hand sanitizers in strategic common areas	Daily disinfection of high touch surfaces
 Handling garbage/recycling	To minimize risk of getting infected or infecting surfaces	Place hand hygiene signage and facilities	Daily cleaning of garbage and recycling bins
 After bathroom use	To minimize risk of infecting others or getting infected from others in restrooms	Place hand hygiene signage and facilities Place disinfecting wipes	Daily disinfection of hand touched surfaces and sanitary equipment
 Nose blowing, sneezing, coughing	To minimize risk of infecting others	Place face tissue and hand sanitizers in shared environments	Daily disinfection of workstations and garbage bins
 Dressing/preparing food	To minimize risk of food becoming contaminated To minimize foodborne infection	Facilitate access to hand hygiene facilities	Daily sanitization or disinfection of food preparation surfaces and shared appliances and utensils

The above goes along with Public Health recommendations to wear a mask and respect social distancing.

*International Forum on Home Hygiene (IFH); Dr Elizabeth Scott, Associate Dean, Simmons University; Professor Sally Bloomfield, Honorary Professor, London School of Hygiene and Tropical Medicine; SC Johnson Professional.

VOTRE SPÉCIALISTE EN AMEUBLEMENTS EXTÉRIEUR.
PLUS DE 20 ANNÉES D'EXPÉRIENCE À VOTRE SERVICE.

MEUBLES
JML
INC.
WWW.JMLINC.COM

L'UNE DES PLUS GRANDES SÉLECTIONS DE PRODUITS MOYEN HAUT DE GAMME AU QUÉBEC



REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
 - PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
 - MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
 - PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Pour une copropriété mieux gérée !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



Marie-Josée Fiset
514 634-2020 info@flcapital.ca

uniCondo Montréal

125, 21^e avenue,
Lachine (Québec)
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 pierrebc@gestioncyj.ca

uniCondo Montréal

204-231 Place Harel
Sainte-Thérèse (Québec)
J7E 5W3



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

4305, boul. Lapinière
Brossard (Québec)
J4Z 3H8

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



Glen Gagné
514 919-3506 glen@gestion-imhotep.ca

uniCondo Montréal
684 rue Champlain
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2Y 1C4



Jocelyn Bluteau
418 626-5500 J.Bluteau@lafrance-mathieu.com

uniCondo Québec
1220, boul. Lebourgneuf
Québec (Québec)
G2K 2G4



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal
75, av. de la Gare
St-Sauveur (Québec)
J0R 1R6



Anne-Marie Gougeon
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

uniCondo Montréal
4928 rue Ambroise-Lafortune,
Boisbriand, (Québec)
J7H 1S6



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal
920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau
204-110, Chemin de la Savane
Gatineau (Québec)
J8T 5B9

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

**IMMEUBLES
SHIBATA** INC.

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

8230 boul. Taschereau B.P. 50511
Brossard (Québec)
J4X 2V7



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Greenfield Park (Québec)
J4V 3N2



Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

645, rue St-Laurent Ouest
Longueuil (Québec)
J4H 1N9



Guy Léonard
819 776-3785 sogeco@qc.aira.com

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal

1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue



Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars:** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

CondoRéseau est offert gratuitement aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils ainsi qu'aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec. Un site internet sécurisé dédié uniquement à l'usage de votre syndicat.

- Maintenant sécurisé <https://>;
- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing;
- Assistance sans frais pour l'administration du site;
- Guide d'utilisation pratique pour tous les copropriétaires;
- Guide complet pour l'administration et la mise à jour du site;
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même;
- Consultation des archives et documents du syndicat;
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.;
- Envoi automatisé de courriels lors d'ajouts de documents (procès-verbaux, règlements, etc.);
- Envoi personnalisé de courriels effectué par les administrateurs du syndicat;
- Accès aux archives du magazine Copropriété+ par tous les membres inscrits au site (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Participation gratuite aux Condos Week-end et Colloques annuels de la Copropriété;

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant !



ÉCONO Réseau

←-----→

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils, de la Fédération des copropriétaires du Québec et tous les usagers des sites Internet CondoRéseau peuvent profiter des escomptes offerts par plusieurs fournisseurs accrédités participants.



LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



SERVICES INFORMATIQUE - Escompte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



CHAUFFES-EAU - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service** « tapis bleu » entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à abeaudoin@hydrosolution.com**



ENTRETIEN MÉNAGER - Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



LAVAGE DES VITRES - **Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**



OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.
INFORMATION : **514 380-8398**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
 - ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
- Plus d'informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau.
L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.
Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.
Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



OFFRE EXCLUSIVE !

SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS

Être protégé à l'année et économiser **20 %** mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix !
Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.

1 888 735-5534 | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



LAVAGE DES VITRES - Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.



Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.

**RICHARD
LAVOIE** • Avocat

Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483 richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Paul-André
LeBouthillier**
AVOCAT

Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca

Chianetta
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100 schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9
www.calegal.ca

Conseillers juridiques



Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay
514 499-2010 cazoulay@azran.ca

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azran.ca

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1S1
www.azranassocies.com



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304 mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com



Municonseil Avocats inc.

Me Éric David
514 954 0440, poste 112 emd@municonseil.com

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com



[Fiset légal] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset
514 277-1175 s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com

Conseillers juridiques



**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS - NOTAIRES
LAWYERS - NOTARIES

De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Clément Lucas
(514) 287-9535 c.lucas@djclegal.com

Me Ludovic Le Draoullec
(514) 287-9535 L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus
(514) 287-9535 m.c.bodeus@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6^{ème} étage
Montréal (Québec) Q3A 3H3
www.djclegal.com



Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

Me Victoria Lemieux-brown
418 650-7058 victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891 Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec) H2T 1S1
www.consiliumavocats.com

Conseillers juridiques



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503 cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy
581 838-5500 stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com

**Charles-Justin
Nichols**
• Avocat •

Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pgingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

Me Sylvie Lefrançois
450 890-9901 lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0E3
www.sylvielefrancois.com



Institut de la copropriété
du Québec

**Formations et Programmes
d'excellence en copropriété**



**Pour une saine gestion
de nos copropriétés!**

InstitutCopropriete.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

**Produits et services
pour les copropriétés du Québec**

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ



Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

Copropriété

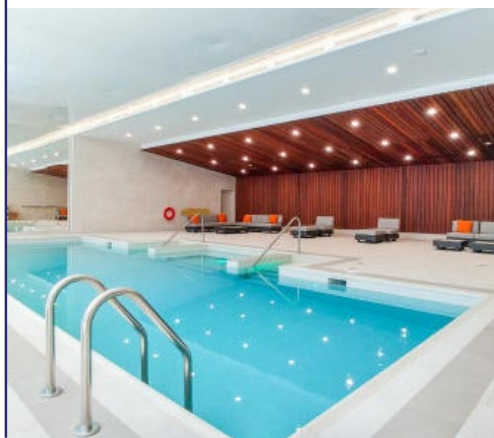
Roccabella

Montréal

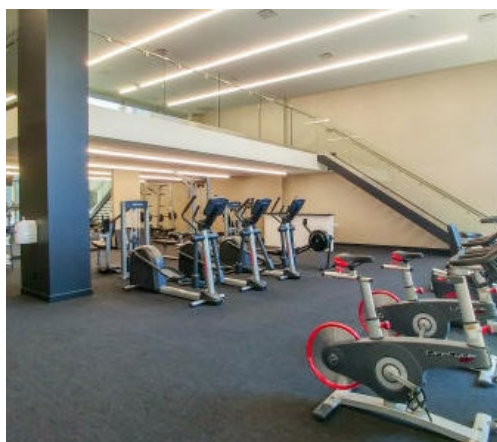
Bienvenu au Roccabella, un complexe résidentiel et commercial en copropriété situé en plein cœur du centre-ville de Montréal, face au Centre Bell, sur le boulevard René-Levesque Ouest entre les prestigieuses rues de la Montagne et Drummond. Le Roccabella est constitué d'un basilaire commercial au rez-de-chaussée et 2e étage incluant restaurant de prestige, boutiques, épicerie fine et plusieurs bureaux commerciaux. Ensuite s'érigent deux tours résidentielles de 40 étages chacune accueillant au total 600 unités résidentielles de luxe. Voici un aperçu d'un complexe résidentiel haut de gamme qui a redéfini les règles classiques du style de vie urbain avec une architecture intemporelle.



Une construction 2018, le Roccabella offre à ses résidents des unités résidentielles spacieuses avec des finitions d'importations italiennes de haute qualité. Réputé pour son design d'inspiration italienne et la qualité des matériaux retenus, le Roccabella en met plein la vue et dépasse les attentes avec ses plafonds de neuf ou dix pieds, ses loggias ou encore avec la qualité de son insonorisation. Les services offerts aux résidents sont également dignes d'un hôtel cinq étoiles. D'ailleurs, le syndicat possède une équipe de 35 employés supervisée par le directeur du bâtiment, M. Carmine Mangiante et la firme Gestion MCF. Le directeur sur place à temps plein avec 2 adjointes assure la gestion du syndicat avec une équipe de 10 concierges temps plein pour le complexe.

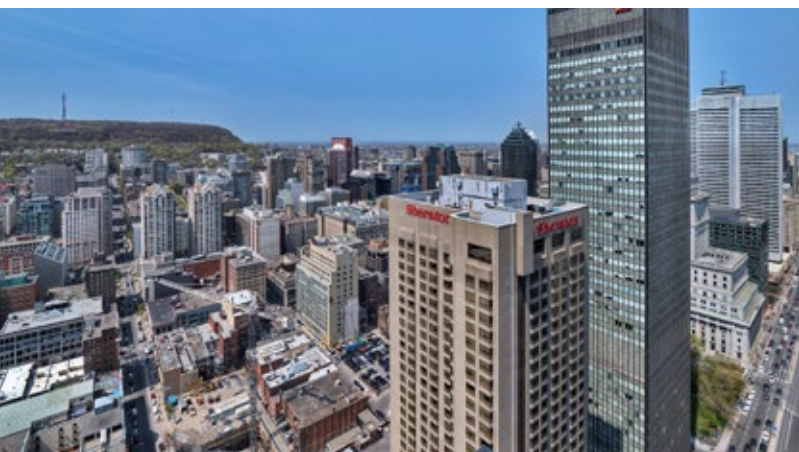


S'ajoute à l'équipe 15 agents de sécurité qui assure une présence 24 heures par jour et 7 jours semaines pour assurer un immeuble paisible pour les résidents en plein centre-ville. De plus, 6 portiers complètent l'équipe pour offrir un accueil et service aux résidents que ce soit pour la gestion des colis, livraisons, valets pour les visiteurs, etc. Avec ce nombre d'employés, en plus des nombreux sous-traitants bien sûr, le syndicat offre un bâtiment d'une propreté hors pair et une maintenance des équipements sans pareil et un service aux résidents supérieur. L'équipe de gestion inclut également la firme externe Gestion MCF qui assure la comptabilité et le support pour les grandes décisions administratives. Ayant ses bureaux à même le bâtiment et aussi une filiale du promoteur MC Finance inc. sa connaissance du bâtiment permet donc une gestion efficace. Depuis la construction, le conseil d'administration fait confiance à MC Finance pour la gestion puisqu'il a fait preuve de professionnalisme dans tous les aspects et ce dernier a déjà la réputation de faire la gestion de tous les immeubles qu'il construit comme Le Roc Fleuri qu'il gère encore plus de 15 ans après la construction.



Le Roccabella offre parmi ses aires communes une immense terrasse sur le toit avec des pergolas, BBQ commun et un superbe aménagement. Une très grande piscine intérieure inclue également un jacuzzi, sauna et une deuxième terrasse adjacente. Le gymnase sur deux étages est très spacieux et inclue des équipements à la fine pointe. S'ajoutent également aux aires communes deux salles de conférences pour travaux et réunions, une salle de cinéma offerte gratuitement sur réservation, et une immense salle de réception avec cuisine complète, table de billard, etc. Le syndicat utilise un logiciel informatique et application mobile pour les réservations et les communications aux résidents. Le stationnement intérieur de 5 étages inclut des bornes électriques communes et gratuites pour les résidents.

Parmi les grands projets complétés depuis la construction, le plus important fut l'installation d'un système d'économie d'énergie en partenariat avec la firme Fusion. Ces dispositifs mécaniques et logiciels incluant algorithmes et surveillance





énergétique permettent de réduire la consommation d'énergie et l'empreinte environnementale du bâtiment. De plus, évidemment l'objectif était de réduire les dépenses du syndicat ce qui a été un grand succès avec des économies de 35% dès la première année de mise en fonction.

Maintenant, l'administration travaille sur l'implantation d'un dispositif de détecteur de fuite d'eau pour assurer une meilleure prévention. Actuellement en processus d'appel d'offres, l'installation sera sûrement effectuée en 2022. L'objectif est tout d'abord de limiter les fuites et les désagréments aux résidents face aux dommages et réparations. De plus, l'impact financier des fuites d'eau sera grandement diminué pour le syndicat. Finalement, le dossier auprès de l'assureur n'en sera que grandement amélioré pour négocier de meilleures conditions.

La prévention est au cœur des préoccupations de l'administration, surtout avec la situation dans l'industrie de l'assurance et la réforme actuelle de la législation par le gouvernement en place. Dans le plan de prévention, l'administration inclus aussi de tenir les nombreux registres du syndicat comme la mise à jour les preuves d'assurance de tous les copropriétaires (2M\$), les coordonnées à jour avec courriel et tierce partie en cas d'urgence, registre des réservoirs d'eau chaude, etc.

Les résidents et le personnel de l'immeuble travail ensemble afin de respecter les règlements d'immeuble, les résidents sont coopératifs et participent afin d'apprécier leur vie en copropriété. Le logiciel de communication, gestion et base de données Building Link permet aux résidents d'être branchés sur toutes les activités de l'immeuble tel que les communi-

qués d'urgence, avis public, livraison de colis, visite des lieux, appel de service, activités spéciales, etc.

L'administration suit rigoureusement l'ensemble des réglementations inclus dans la réforme actuelle de la copropriété par les gouvernements en place. L'étude du fonds de prévoyance sera effectuée sous peu. Le syndicat a commencé à mettre en place, sur 3 ans, le fonds d'autoassurance. La description de l'unité de référence a été adoptée lors de la dernière AGA.

Par ses efforts en communication, ses rencontres du conseil, suivis des dossiers d'assurance; de la gestion des travaux de l'immeuble qui sont révisés et surveillés attentivement, ainsi que les mises à jour des rapports ou études tels que fonds de prévoyance et état de l'immeuble, pour ces raisons ceci en fait un endroit recherché.

La gestion des bâtiments par la firme Gestion MCF et MC Finance jouit d'une excellente réputation au centre-ville de Montréal pour les condos haut de gamme. Il est très rare que le promoteur s'occupe toujours de la gestion du bâtiment encore plusieurs années plus tard. Ceci démontre la grande confiance des copropriétaires envers la qualité de la construc-



tion et la gestion professionnelle effectuée par l'équipe. MC Finance est en cours de construction pour une troisième tour qui sera baptisé Roccabella sur La Montagne, voisine des deux tours Roccabella. Les unités sont actuellement en vente et la livraison est prévue pour 2023. Roccabella sur La Montagne sera un syndicat indépendant avec ses propres aires communes et seul l'accès au stationnement sous-terrain sera partagé avec les deux premiers tours. Ce bâtiment haut de gamme sera encore une fois avec la signature MC Finance, qui œuvre dans le marché de l'immobilier à Montréal depuis 1973. Le groupe est principalement actif dans la promotion et le développement immobilier, mais aussi dans la gestion et la location résidentielle, commerciale ou industrielle.

La problématique des locations courts termes étaient apparus il y a quelques années, avant la pandémie. La gestion a fait preuve de rigueur avec l'embauche de détectives privés et firme d'avocat afin d'avoir gain de cause devant les tribunaux. Les copropriétaires fautifs ont dû déboursier plus de 50 000\$ au syndicat pour le non-respect des règlements d'immeuble. Ce coup d'éclat avait été rapporté par quelques quotidiens à l'époque et le mot s'est passé rapidement dans le bâtiment.

Avec son mode gestion rigoureux, ses propres employés, une construction de qualité, plusieurs services aux résidents, un emplacement de choix et des unités spacieuses et luxueuses, le Roccabella est une copropriété des plus reconnues à Montréal et les résidents en sont fiers. □



Roccabella

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
ADMINISTRATION-CONSULTATION				
Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvvaillancourt@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Ascenseurs Transco Inc.	Provinciale	Kevin O'Connor	(450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca
		Kim Donachey	(450) 661-5355	kim@ascenseurstransco.ca
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Hussein Rida	(833) 377-6789	hussein.rida@getpropty.com
		Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima+Patrick Ménard Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 532-1124	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
		Marie Raphaelael	(514) 722-3501	mraphael@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Catherine Azoulay	(514) 499-2010	cazoulay@azran.ca
		Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010	gazran@azranassociés.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas	(514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com
		Me Ludovic Le Draoullec	(514) 287-9535	L.LeDraoullec@djclegal.com
		Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djclegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
		Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin	(514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com
		Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
		Me Simon Oliva	(514) 277-1175	s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard	(581) 814-5503	cbouchard@ksalex.ca
		Me Stéphane Audy	(581) 814-5501	saudy@ksalex.ca
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.	Québec	Me Victoria Lemieux-Brown	(418) 650-7058	victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond LAbbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Yves Labrosse	(450) 628-6868	ylabrosse@cplsolutions.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verronneau@mbcc-group.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BOIS D'INGÉNIERIE

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
---	------------	----------------------------------	----------------------------------	--

BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
----------------	------------	--------------------------------------	----------------------------------	--

CALFEUTRAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Solution Calfeutrage	Montréal	Gabriel Girard	(514) 659-9767	gabriel@solutioncalfeutrage.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
-----------	------------	-----------------	----------------	---------------------

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Hydro
SolutionLE SPÉCIALISTE DES
CHAUFFE-EAU POUR
LES COPROPRIÉTAIRES !

> 1 877 326-0606, poste 4228

**CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)**

Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
----------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------	-----------------------------

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
---------------	------------	----------------	----------------	-----------------------------

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
---------------------	------------	------------------	----------------	------------------------------

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
----------------------------	--------	----------------	----------------	-----------------------

Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
---------------------	------------	------------	----------------	----------------------------

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

CONSULTANT EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

CONSULTANT SÉCURITÉ INCENDIE- SENSIBILISATION ET FORMATION

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
----------------------------	------------	--------------	----------------	----------------------------------

COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	--	----------------	---------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



JAN PRO
ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL
et DÉSINFECTION

OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER

COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
------------	------------	--------------	----------------	----------------------------

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	------------------------

ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCLAIRAGE D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
Laguë Varie Verreault & Associés inc.	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   



FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
-------------	----------	------------------	----------------	----------------------

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

FONDS DE PRÉVOYANCE

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
--	----------	------------------------------	----------------	-----------------------------------

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
--	------------	---------------	----------------	-----------------------

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
--------------------------	------------	--	--	---

Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
-----------	----------	---------------	----------------	-----------------------

Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
----------------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
----------------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
-----------------------	------------------	------------------------------------	----------------------------------	--

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
------------------------------------	------------	---------------	----------------	--------------------

NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
--------	------------	--	----------------------------------	---

ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
------------	------------	------------------	----------------	---------------------

St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
----------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------------

GARANTIE - CONSTRUCTION

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@prov.acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	----------------------

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	----------------

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos forfaits or, argent et bronze.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
---------	------------	--	--	---

GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
----------------------------	------------	--------------	----------------	----------------------------------

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	------------------------

INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgrégoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE				
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
INTERNET				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maçonneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal		(514) 287-9535	
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
Services Pro-Vert	Provincial	André Bégin	(450) 466-3540	abegin@nutriproinc.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Leader
dans la détection et le
contrôle des fuites d'eau



PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

PLANCHERS DE BOIS FRANC

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
		Jérémie Leclerc	(450) 628-6868	jleclerc@cplsolutions.ca
		Yves Labrosse	(450) 628-6868	ylabrosse@cplsolutions.ca

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau	(450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com
		Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com

PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(855) 686-6661	j.salvador@otonomsolution.com

PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gabriel@cgconseil.ca
		Jacques Marcotte	(514) 239-3536	jacques@cgconseil.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com

PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Exigez la garantie **Qualité Rénovation**
pour vos petits et grands travaux de rénos!

Informez-vous!



PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (FABRICANT)

Inflotrox Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
---------------------------	------------	----------------------	----------------	----------------------------------

PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)

Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
		Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com

QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
---	------------	---------------	----------------	--------------------

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruilian	(514) 898-3042	dpetruilian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
		Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
		Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@prov.acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	----------------------

SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

SERVICES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------

SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Choisissez Internet pure fibre pour votre immeuble.

Faites équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété.

**SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES**

Laguë Varie Verreault & Associés inc.	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
---------------------------------------	------------	--------------	----------------	-----------------------

SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION

Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
		Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com

TÉLÉPHONIE MOBILE

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

THERMOGRAPHIE

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique aux
syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca



Condo
Conseils

3 ans pour 199\$ (taxes en sus)

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété+ ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com

TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
-------------	----------	------------------	----------------	----------------------

Bonnes Vacances !



COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398